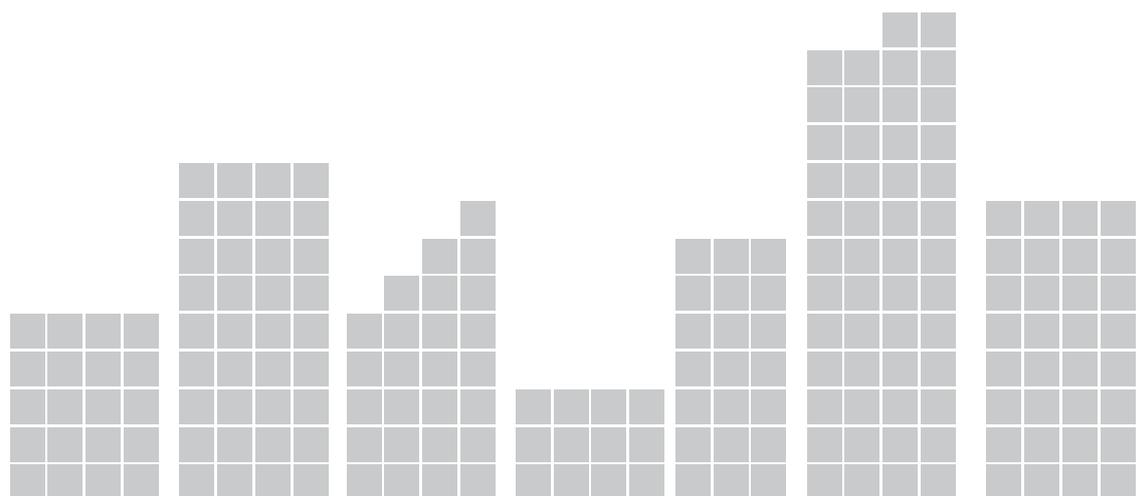


MIKI

三鬼オフィスレポート 横浜2013

OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2013



## ごあいさつ

2012年は景気の回復基調が見られず、日本経済は足踏み状態が続きました。このような状況の中、全国主要都市のオフィスビル市場では、効率化や経費削減を目的としたオフィスの統合や集約に伴う需要が拡大し、全国的に前年同月比で平均空室率が低下しました。改善の幅には地域格差があるものの、低迷が続いたオフィスビル市場に、わずかな改善の兆しが出始めたように思われます。2013年は景気が回復に向かうと見られています。企業の前向きな移転が増え、全国のオフィスビル市場が活性化することを願っています。

弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご活用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

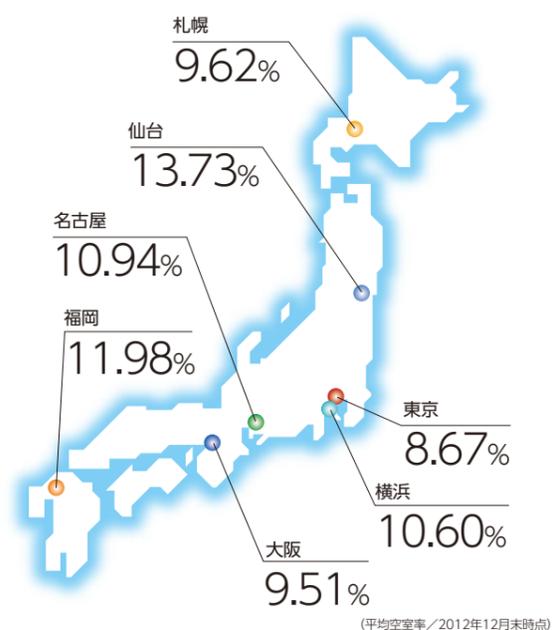
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2013 CONTENTS

ごあいさつ	1
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
横浜ビジネス地区 データの読み方	7
新築・竣工予定ビルMAP	9
横浜のオフィスビル状況 横浜ビジネス地区①	11
横浜のオフィスビル状況 横浜ビジネス地区②	13
地区別データ 関内地区	15
横浜駅地区	17
新横浜地区	19
みなとみらい21地区	21
横浜（エリアデータ）	23
主な取引先 / 当社の沿革	25

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2012年の全国主要都市のオフィスビル市場では、複数のオフィス統合する動きや自社ビルから築年数の比較的浅いビルへの借り換え移転が多く見られました。調査対象地区を追加した横浜を除き、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が前年同月比で低下しました。ただ、東京では新規供給の影響が大きく、市場は一進一退の状況が続きました。また、仙台、横浜、名古屋、福岡の平均空室率は10%から13%台と依然として高く、借り手優位の状況となっています。一方、大阪や札幌では、平均空室率が9%台まで低下するなど、市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、統合や集約などコスト削減を目的とした移転の動きが主流となっているため、全国的に小幅な下落が続きました。このような移転需要は今後も継続するとの見方が多くなっています。また、企業の要望に柔軟な対応をすることが成約の決め手となる状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇にはしばらく時間がかかりそうです。当社では、全国主要都市のオフィス市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせてご活用ください。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は前年同月比で低下

東京ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は8.67%。前年同月比0.34ポイント下げました。2012年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率が上昇したものの、7月以降は新規供給が落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約7千7百坪減少しました。空室在庫の大幅な解消には至らなかったものの、2008年から続いた空室面積の増加に歯止めがかかりました。12月末時点の平均賃料は16,572円。前年同月比2.13% (360円) 下げました。誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応するケースも続いているため、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給は千代田・中央・港区の3地区で延床面積合計約24万8千坪 (24棟) が竣工を予定しています。これらのビルには既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、今後の募集動向が注目されています。(M. T)

## 大阪 ビジネス地区

### 梅田地区の空室在庫が大幅減少、大阪ビジネス地区全体の改善をけん引

大阪ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.51%。前年同月比1.34ポイント低下しました。同空室率は13カ月連続で低下し、2012年8月には2年11カ月ぶりに9%台へと改善しました。大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万7千坪減少しました。中でも、梅田地区はテナント企業の移転ニーズに合致した大型空室があったことから、約1万坪の空室在庫が減少し、ビジネス地区全体の改善をけん引する動きが見られました。12月末時点の平均賃料は11,344円。前年同月比2.72% (317円) 下げました。市場の改善傾向が強まったことから、平均賃料の下げ幅が縮小したほか、成約賃料にも落ち着きが出始めてきました。2013年の新規供給量は延床面積合計160,645坪、大規模ビル3棟が梅田地区で竣工を予定しています。この供給による一時的な平均空室率の上昇が懸念されていますが、空室在庫の解消は徐々に進むものと思われます。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 空室在庫の解消進み、平均空室率が10%台に改善

名古屋ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.94%。前年同月比0.68ポイント低下しました。同空室率は2012年11月に3年8カ月ぶりに10%台まで改善しました。2012年は、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルを中心に成約が進み、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約7千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,861円。前年同月比1.80% (199円) 下げました。統合や集約など、オフィスコスト削減を目的とした移転や割安感のあるビルへの需要が見られ、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給量は延床面積合計17,399坪、2棟が竣工を予定しています。1棟のオフィス部分は自社使用が予定されているほか、残る1棟も高稼働での竣工が見込まれています。新築ビルや築年数の浅いビルの募集状況は順調に推移すると思われるが、既存ビル間での誘致競争は厳しい状況が続くそうです。(H. T)

## 札幌 ビジネス地区

### テナント企業の移転需要伸び、平均空室率は9%台に改善

札幌ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.62%。前年同月比1.16ポイント下げました。同空室率は2012年10月に3年9カ月ぶりに9%台へと改善しました。2012年は、3月に竣工した新築ビル1棟が高稼働となっているほか、既存ビルにもコールセンターやIT関連企業などの需要が続きました。これらの好影響により、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約5千3百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,223円。前年同月比1.14% (95円) 下げました。オフィスコストを重視した移転の動きが続いているため、賃料相場は緩やかに下落しました。ただ、空室在庫の解消が進んでいることもあり、賃料の下落傾向が弱まる地区も出始めています。2013年の新規供給は1棟 (延床面積2,518坪) が竣工を予定しています。同ビルは需要の多い好立地に建つため、今後の募集動向が注目されています。(H. I)

## 仙台 ビジネス地区

### 中小規模の移転需要続き、平均空室率は13%台に低下

仙台ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は13.73%。前年同月比1.32ポイント低下しました。2012年は、大型移転の動きが減少し、中小規模の需要が主流となりました。これらの新規需要や館内増床、オフィス拡張に伴う移転の動きが見られ、新築ビルや築年数の浅いビルを中心に成約が進みました。ただ、3月に竣工した大規模複合ビル1棟 (延床面積約1万坪) が募集面積を残している影響もあり、仙台ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約5千3百坪に止まりました。12月末時点の平均賃料は9,117円。前年同月比0.50% (45円) 上げました。新築ビルの募集賃料が下支えとなったほか、空室在庫の解消が進んだ一部の既存ビルで募集賃料を見直す動きが出たため、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかりました。2013年は新規供給の予定がありません。テナント企業の前向きな移転需要が増え、市場の改善が進むことを期待しています。(S. M)

## 横浜 ビジネス地区

### 2012年2月竣工の大規模ビルは高稼働で竣工

横浜ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.60%となりました。(2011年12月末時点と調査対象地区が異なるため前年同月比の数値はありません) 2012年の新規供給は、みなとみらい21地区で2月に竣工した大規模ビル「横浜三井ビルディング (延床面積約2万7千坪)」1棟のみとなり、同ビルは高稼働で竣工しました。横浜のオフィスビル市場では、大型テナントの動きが市場の動向を大きく左右し、平均空室率の改善は一進一退の状況が続きました。主な移転動向を見ると、集約や統合に伴う移転や館内増床の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は10,540円となりました。誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応する動きが続き、賃料相場は小幅な下落傾向となりました。2013年は新規供給の予定がないため、既存ビルの空室在庫の解消が市場改善のポイントとなりそうです。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は4年ぶりに12%を下回る

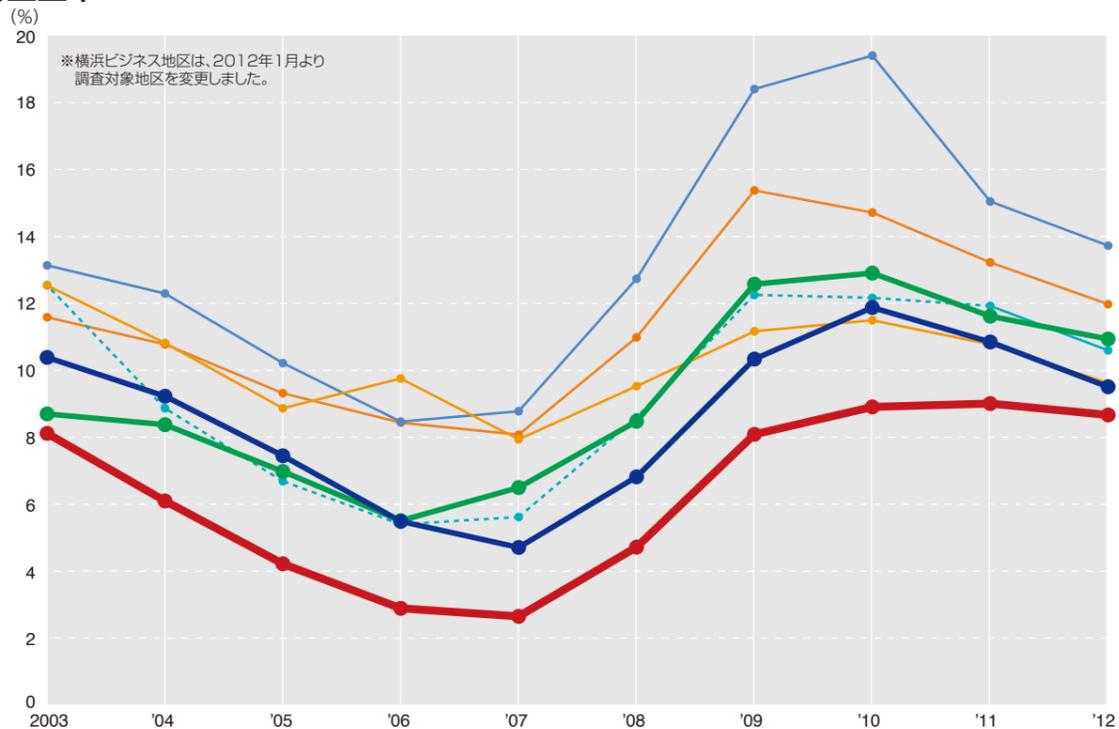
福岡ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は11.98%。前年同月比1.25ポイント下げ、4年ぶりに12%を下回りました。2012年はテナント企業の拡張傾向の動きが目立ち、年間を通して拡張移転や館内増床などの動きが見られました。このため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,374円。前年同月比0.51% (48円) 下げました。空室在庫の解消が大きく進んだ一部の地区では募集賃料に下げ止まり感が出始めたものの、ビジネス地区全体の賃料相場は小幅な下落が続きました。2013年の新規供給は、9月に竣工を予定している「第3明星ビル (延床面積1,583坪)」1棟のみとなります。同ビルの供給による市場への影響は少ないと思われます。福岡のオフィスビル市場では、大型需要に対応できる空室在庫が減少しているため、中小規模の需要が主流となりそうです。テナント企業の前向きな移転の動きが続き、市場の改善が進むことを期待しています。(S. K)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

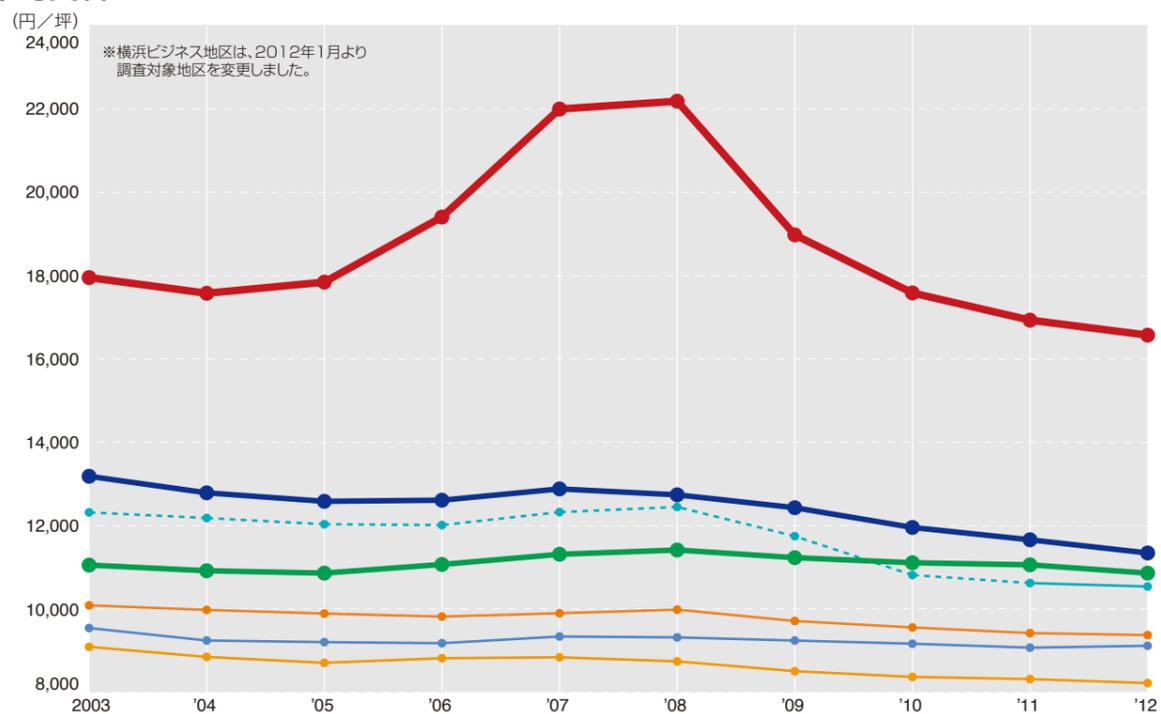
## 調査対象について

各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。  
※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含まれておりません。

## 平均空室率



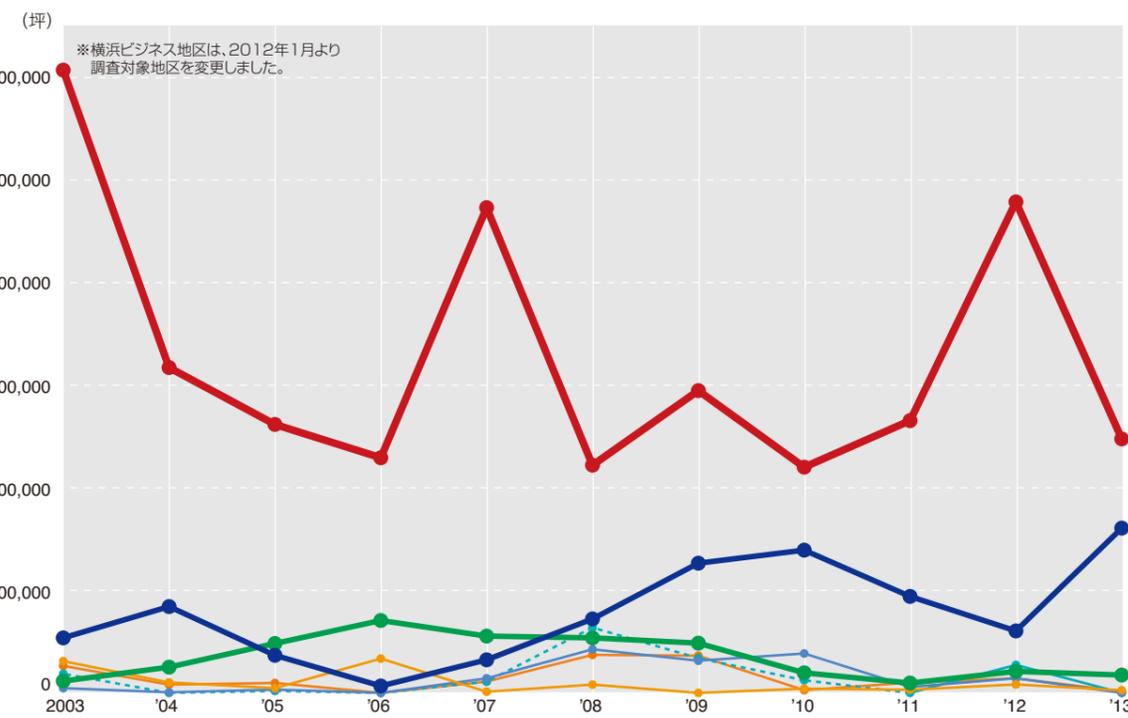
## 平均賃料



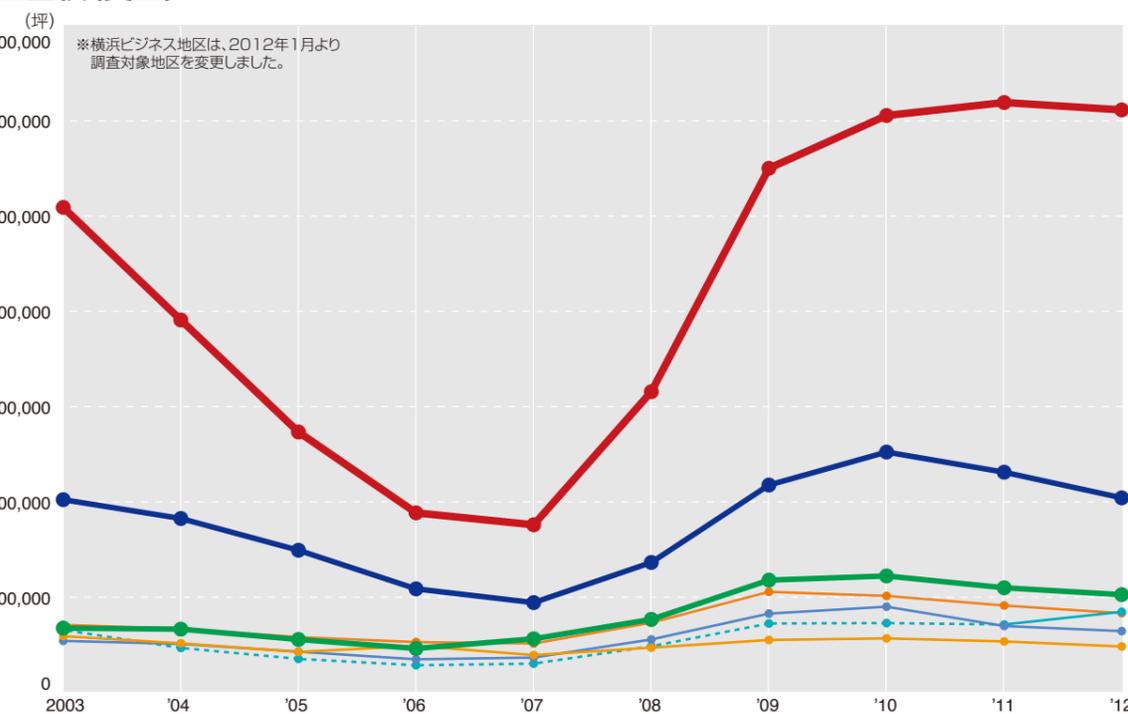
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2012年12月末時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,650棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／836棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／484棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／409棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／358棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／433棟
- (旧調査) 横浜ビジネス地区
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／586棟

## 供給量(延床面積)



## 空室面積(貸室)



## データの読み方

**貸しビルの状況** 横浜ビジネス地区（主要4地区）のテナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

**地域分類** ■横浜ビジネス地区…主要4地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区）

**調査対象** ■横浜ビジネス地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル。  
■建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは除外しました。

**調査対象ビル数** ■延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビルは**433棟**。  
（新築ビル**1棟**、既存ビル**432棟**）

**調査時期** ■各年12月末の時点

**項目の見方** ■延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。  
■貸室面積は「延床面積×規模別のレントラブル比」としました。

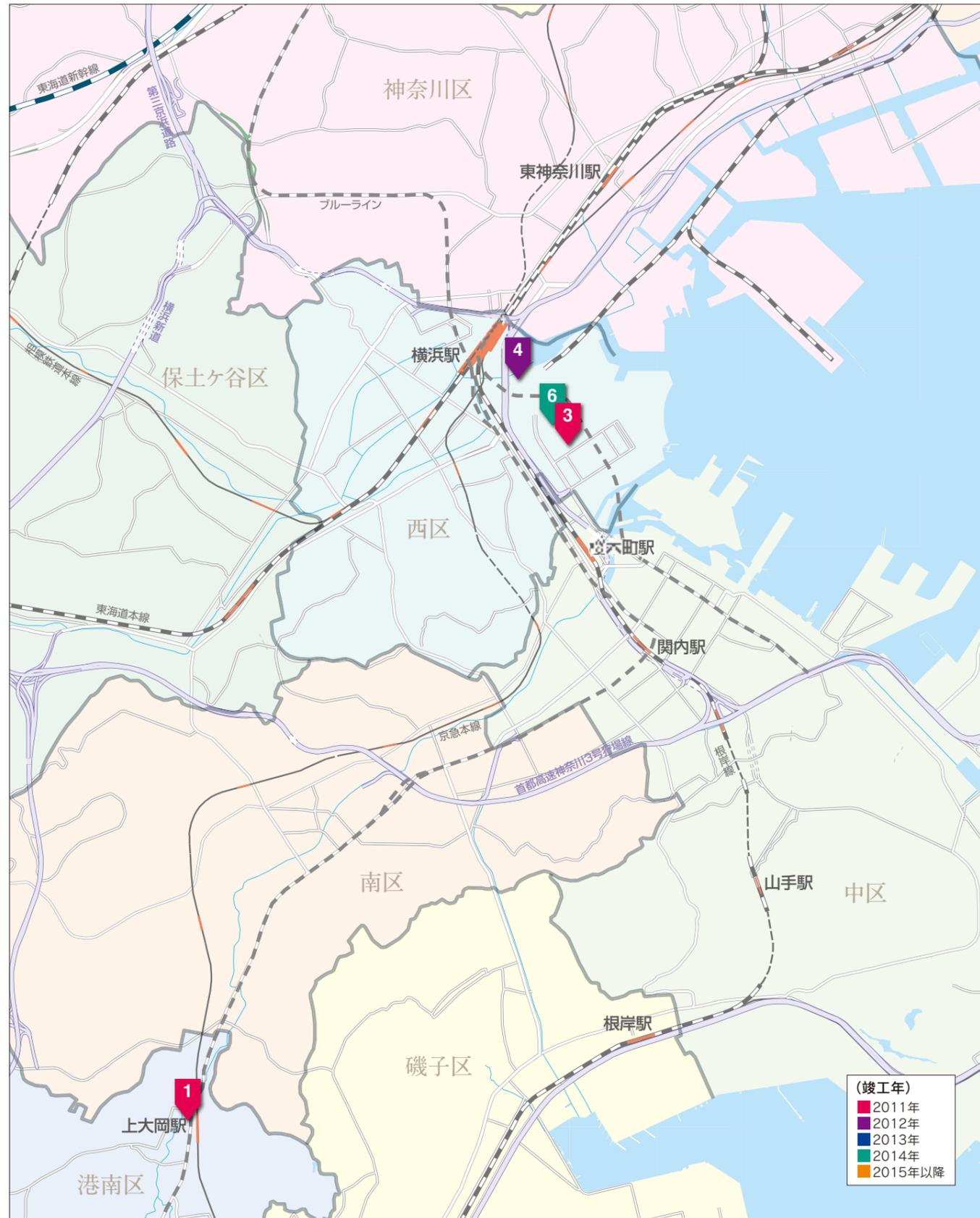
規模/延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

- 平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2012年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2003年～2011年も同様）。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。



# 新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>



- 1 上大岡アイマークビル**  
2011年5月竣工／延床面積：約1,171坪／地上7階・地下2階
- 2 クリエ川崎**  
2011年8月竣工／延床面積：約2,229坪／地上12階・地下1階
- 3 みなとみらいグランドセントラルタワー**  
2011年9月竣工／延床面積：約34,649坪／地上26階・地下2階
- 4 横浜三井ビルディング**  
2012年2月竣工／延床面積：約27,281坪／地上30階・地下2階
- 5 川崎フロンティアビル**  
2012年7月竣工／延床面積：約4,235坪／地上12階・地下1階
- 6 (仮称)MM21-46街区計画**  
2014年5月竣工／延床面積：約28,888坪／地上14階・地下2階

# 横浜ビジネス地区①

※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

## 2012年の動向

横浜ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.60%となりました。(2011年12月末時点とは調査対象地区が異なるため、前年同月比の数値はありません。)2012年の新規供給は2月にみなとみらい21地区で竣工した大規模ビル「横浜三井ビルディング(延床面積約2万7千坪)」1棟のみとなりました。同ビルの募集状況は順調に推移していたため、高稼働での竣工となりました。2012年の横浜のオフィスビル市場は大型テナントの動きが市場の動向を大きく左右し、平均空室率の改善は一進一退の状況が続きました。主な移転動向を見ると、駅前業種の需要がやや減少していたものの、オフィス需要としては、新築ビルや築年数の浅いビルへの統合や集約に伴う借り換え移転、館内増床の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は10,540円となりました。オフィスコスト削減を目的とした統合などの動きが見られるため、誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応する動きが続き、賃料相場は小幅な下落傾向となりました。(T.H)

### <平均空室率の推移と動向>

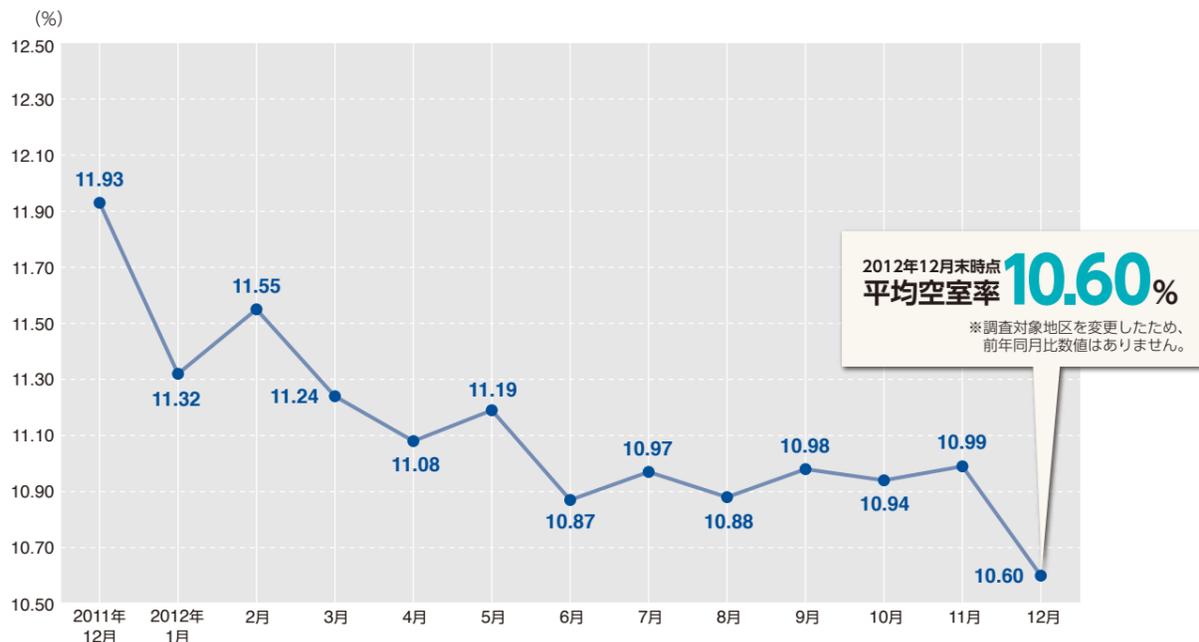
- ▼1月/みなとみらい21地区を横浜ビジネス地区の統計対象に追加。平均空室率は11.32%となった。大型解約や再募集の影響が見られた一方、館内増床や拡張移転、新規需要などが見られ、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルに成約が進んだ。平均賃料は10,716円となった。
- ▼2月/11.55%。前月比0.23ポイント上昇。みなとみらい21地区で大規模ビル1棟が竣工した。既存ビルでは短期賃貸に伴う需要や館内増床などの動きが見られたが、大型解約の影響が出たため、空室面積が約3千5百坪増加した。平均賃料は10,673円。前月比0.40%(43円)下落した。
- ▼3月/11.24%。前月比0.31ポイント低下。統合や撤退に伴う解約の影響が出ていた一方、借り換え移転のほか、内部拡張などの大型需要により、新築ビルや比較的築年数の浅いビルに成約が進み、平均空室率が低下した。平均賃料は10,663円、前月比0.09%(10円)下落した。
- ▼4月/11.08%。前月比0.16ポイント低下。募集開始や解約の影響が一部で見られたものの、新築ビルに大型需要があったほか、既存ビルにも統合や館内増床などの成約の動きがあり、平均空室率は2カ月連続で低下した。平均賃料は10,643円、前月比0.19%(20円)下落した。
- ▼5月/11.19%。前月比0.11ポイント上昇。築年数の浅いビルへの借り換え移転などが見られたが、新築ビルや既存ビルに大型空室の募集開始の動きがあったほか、再募集や集約に伴う解約の影響も見られ、空室面積が増加した。平均賃料は10,624円、前月比0.18%(19円)下落した。
- ▼6月/10.87%。前月比0.32ポイント低下。借り換え需要に伴う大型成約や館内増床などの動きが見られた。解約の影響も少なく、この1カ月間に空室面積が約2千6百坪減少した。平均空室率は10%台後半に低下した。平均賃料は10,608円、前月比0.15%(16円)下落した。

- ▼7月/10.97%。前月比0.10ポイント上昇。館内増床や募集中止、中小規模の成約の動きが見られた一方、集約に伴う大型解約などの影響が出たため、平均空室率が上昇した。平均賃料は10,571円、前月比0.35%(37円)下落した。
- ▼8月/10.88%。前月比0.09ポイント低下。統合やオフィス縮小に伴う解約の影響が見られたものの、自社ビルからの借り換え移転のほか館内増床や駅前業種の需要などがあり、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は10,572円、前月比0.01%(1円)上昇した。
- ▼9月/10.98%。前月比0.10ポイント上昇。ビジネス地区外からの移転需要や館内増床などの動きが見られたものの、大型解約や再募集の影響が出たため、横浜ビジネス地区全体の空室面積が約8百坪増加した。平均賃料は10,555円、前月比0.16%(17円)下落した。
- ▼10月/10.94%。前月比0.04ポイント低下。借り換え需要や駅前業種の成約の動きが見られたものの、オフィス縮小や統合、ビジネス地区外への移転に伴う解約の影響が出ていたことから、空室面積はわずかな減少に止まった。平均賃料は10,550円、前月比0.05%(5円)下落した。
- ▼11月/10.99%。前月比0.05ポイント上昇。館内増床の動きや学校、モデルルームなどの駅前業種の成約が見られた一方、ビジネス地区外への移転や統合、集約に伴う解約の影響が出たことから、平均空室率が上昇した。平均賃料は10,546円、前月比0.04%(4円)下落した。
- ▼12月/10.60%。前月比0.39ポイント低下。借り換え移転に伴う大型需要などが見られ成約の動きが進んだ。大型解約の影響がなかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積が約3千2百坪減少した。平均賃料は10,540円、前月比0.06%(6円)下落した。

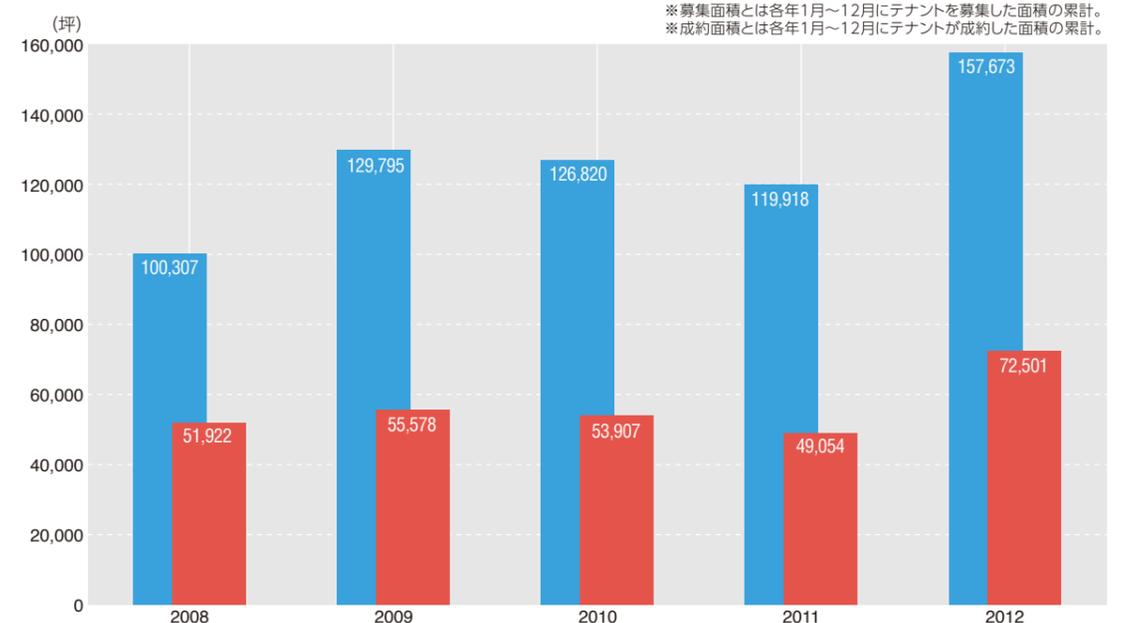
## 今後の状況

横浜ビジネス地区では2013年の新規供給の予定がありません。2012年に竣工した新築ビルも高稼働となっていることから、既存ビルの空室在庫の解消が市場改善のポイントとなりそうです。ただ、平均空室率が10%台と依然として高いため、テナント誘致競争には厳しさが感じられます。誘致に際しては条件面での柔軟な対応が成約の決め手になることが見込まれるため、賃料相場のさらなる下落が予想されます。関内地区、横浜駅地区、新横浜地区では大型需要に対応できる空室が少ないため、中小規模の動きが主流となりそうです。みなとみらい21地区でもテナント企業の動きが落ち着いていることから、横浜ビジネス地区のオフィスビル市場は緩やかな改善が進むとの見方が多くあります。(T.H)

平均空室率(月次) ●平均



募集面積と成約面積 ■募集面積 ■成約面積

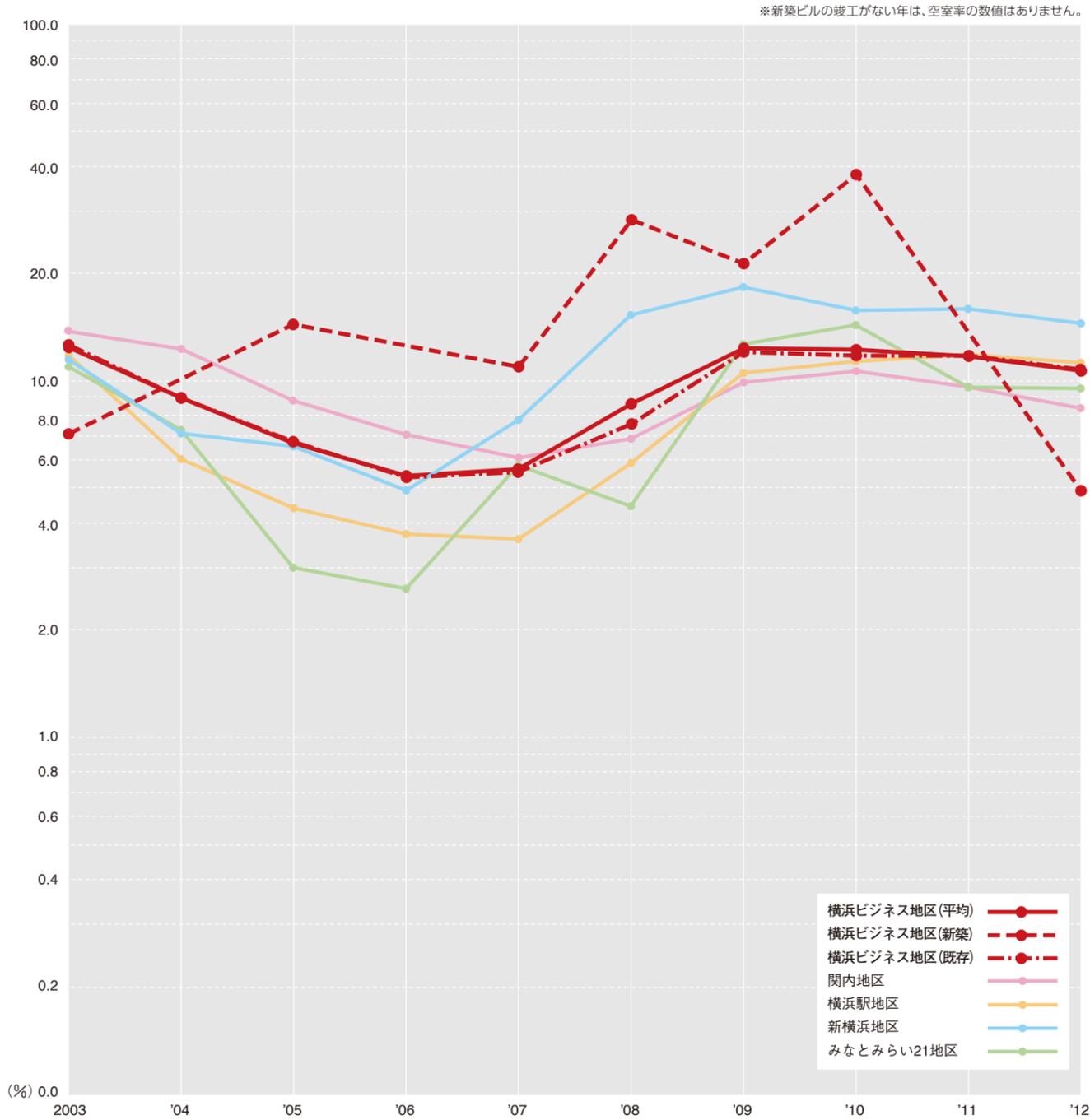


※募集面積とは各年1月～12月にテナントを募集した面積の累計。  
 ※成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。

# 横浜ビジネス地区②

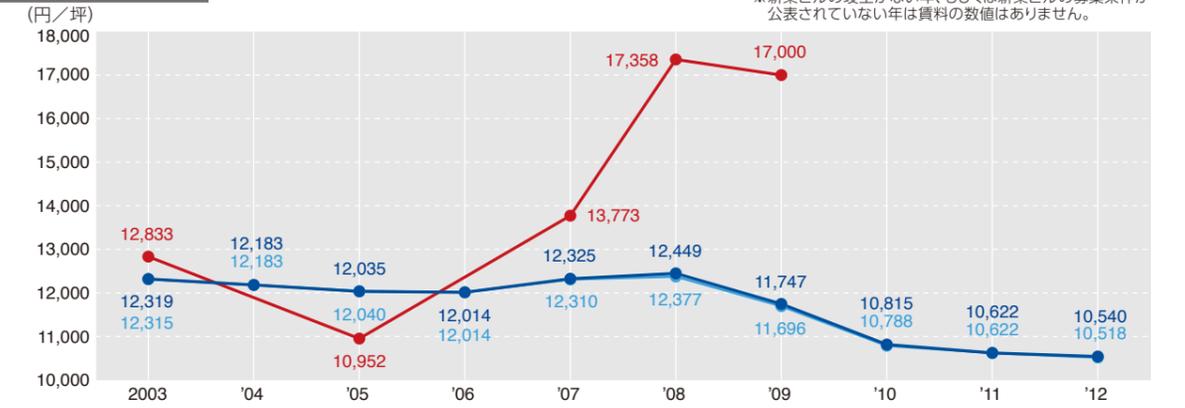
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

## 空室率

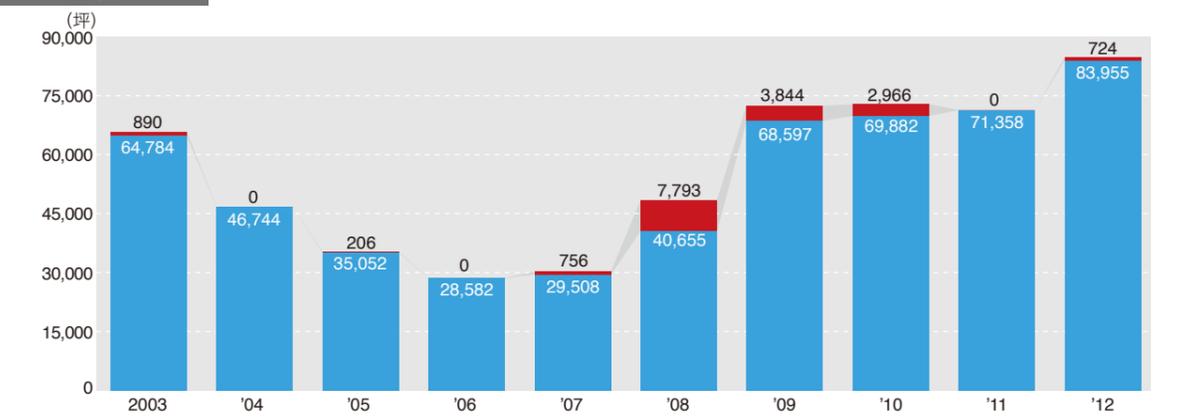


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	739,588	744,623	745,456	752,406	766,331	826,763	874,695	887,041	889,199	1,259,312
貸室面積(坪)	523,262	526,693	526,905	529,359	538,080	563,308	590,691	598,677	598,156	799,233
空室面積(坪)	65,674	46,744	35,258	28,582	30,264	48,448	72,441	72,848	71,358	84,679
空室率/平均(%)	12.55	8.87	6.69	5.40	5.62	8.60	12.26	12.17	11.93	10.60
空室率/新築(%)	7.17	—	14.29	—	11.02	28.12	21.28	37.72	—	4.91
空室率/既存(%)	12.68	8.87	6.67	5.40	5.55	7.59	11.98	11.83	11.93	10.70
空室のあるビル比率(%)	78.45	68.66	61.35	53.10	50.86	64.48	78.23	78.86	73.57	71.59

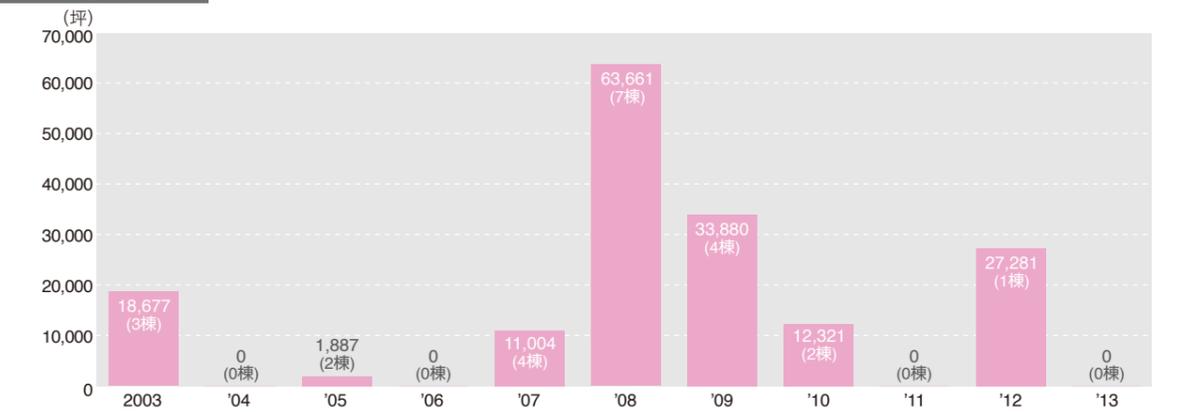
## 平均賃料



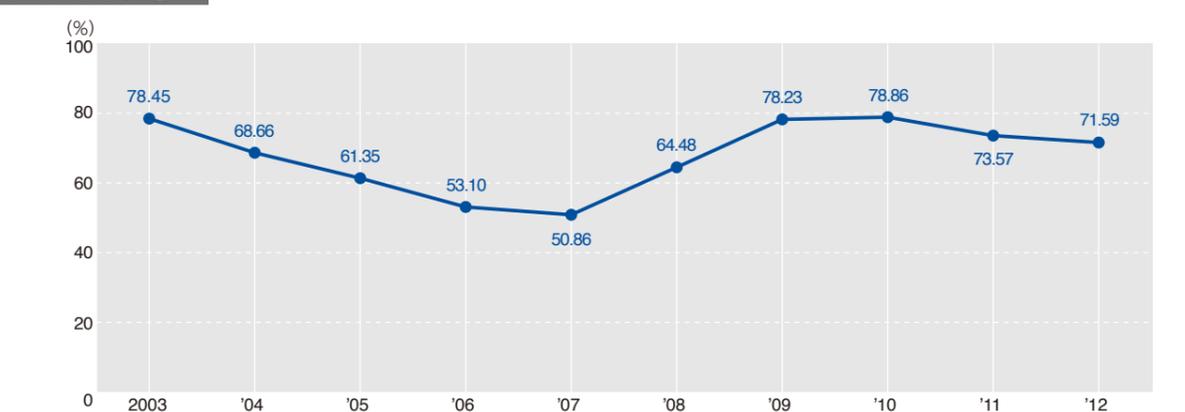
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



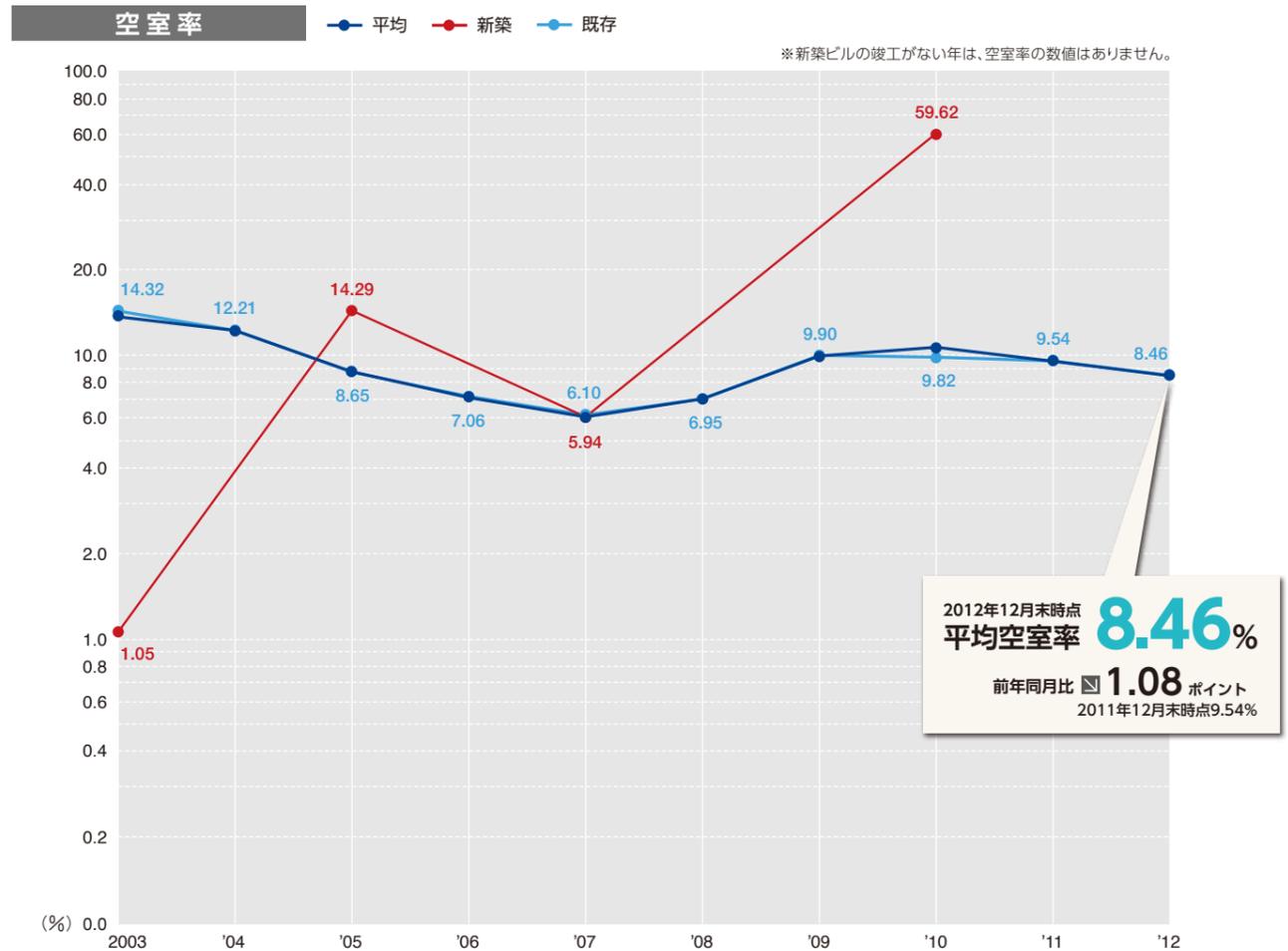
## 空室のあるビル比率



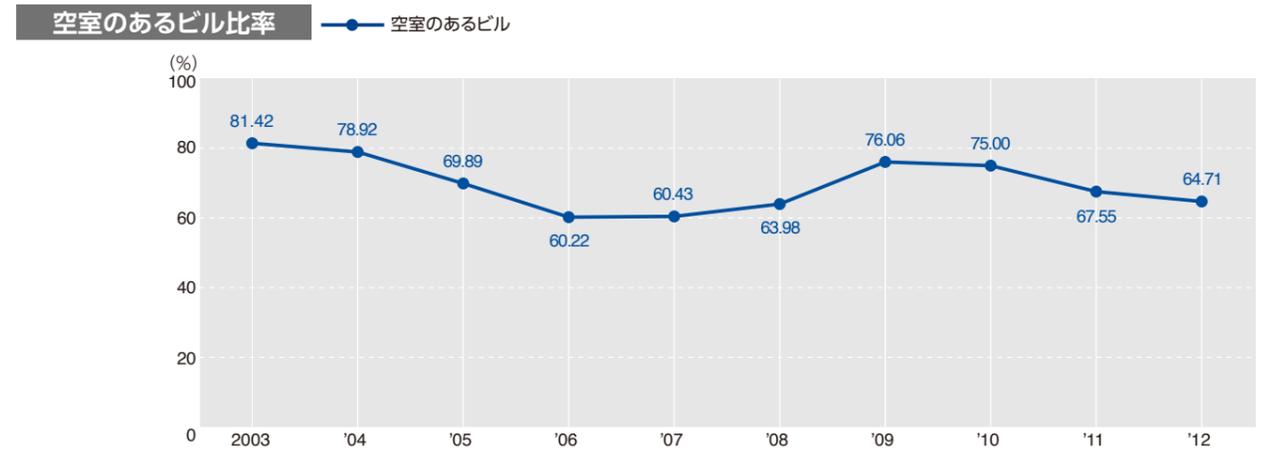
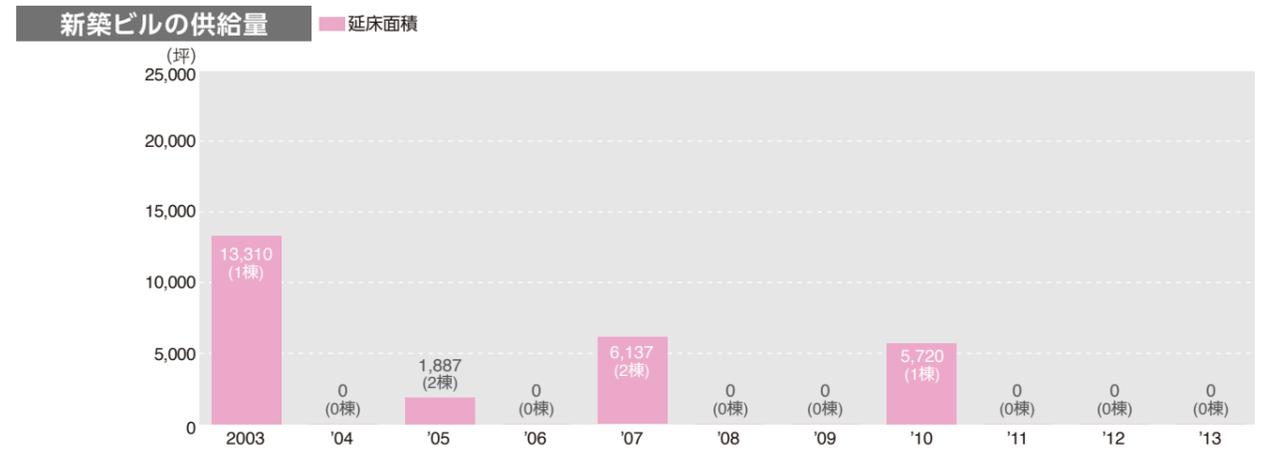
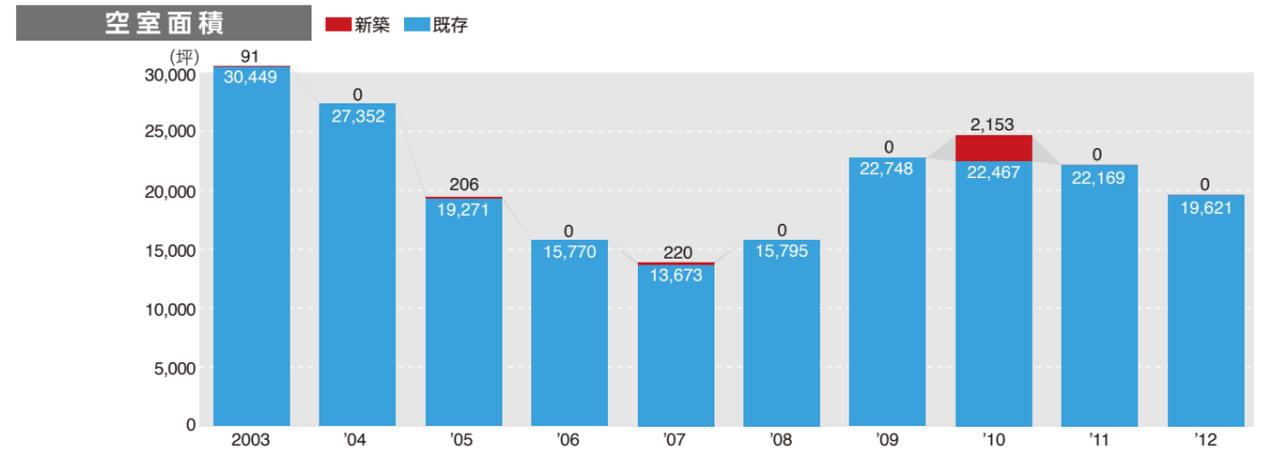
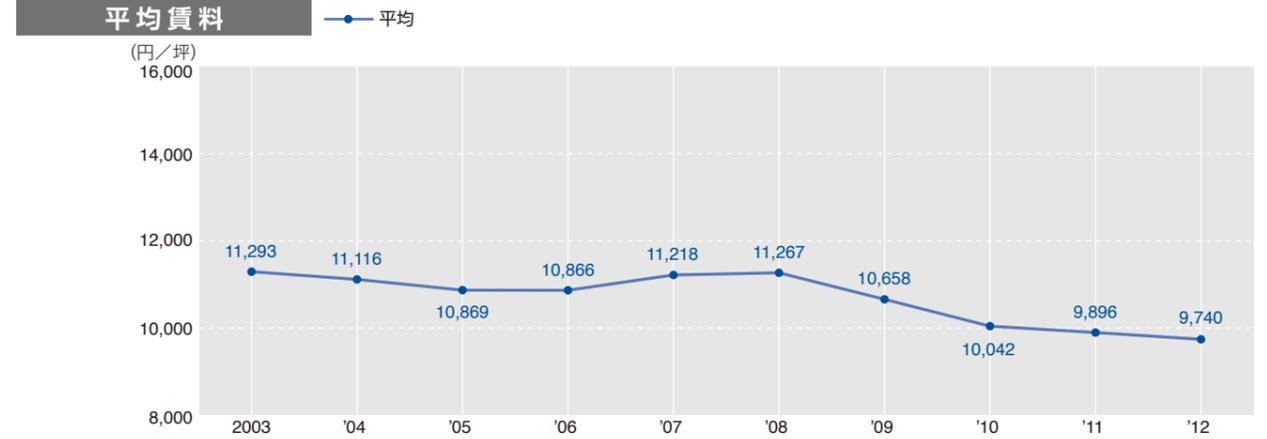
# 関内地区

## 2012年の動向 および今後の状況

関内地区の2012年12月末時点の平均空室率は8.46%。前年同月比1.08ポイント下げました。2012年は築年数の浅いビルへの借り換え需要が相次いだほか、建て替えに伴う大型成約の動きが見られました。また、館内増床やコスト削減を目的とした移転需要などもあり、築年数の浅いビルや割安感のあるビルを中心に空室在庫の解消が進みました。一時は再募集や統合に伴う解約の影響が見られたものの、テナント企業の移転需要が堅調に続いたことから、関内地区の空室面積はこの1年間に約2千5百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,740円。前年同月比1.58%（156円）下げました。当地区のオフィスビル市場は年間を通して改善傾向にあったものの、値ごろ感のあるビルへの引き合いが多く見られたため、賃料相場の上昇には至りませんでした。今後についてもほぼ横ばいで推移すると思われます。関内地区では2013年も新規供給の予定がありません。大型空室在庫も減少していることから、中小規模の移転需要が主流となり、市場は緩やかな改善が続くとの見方が多くなっています。(T.H)



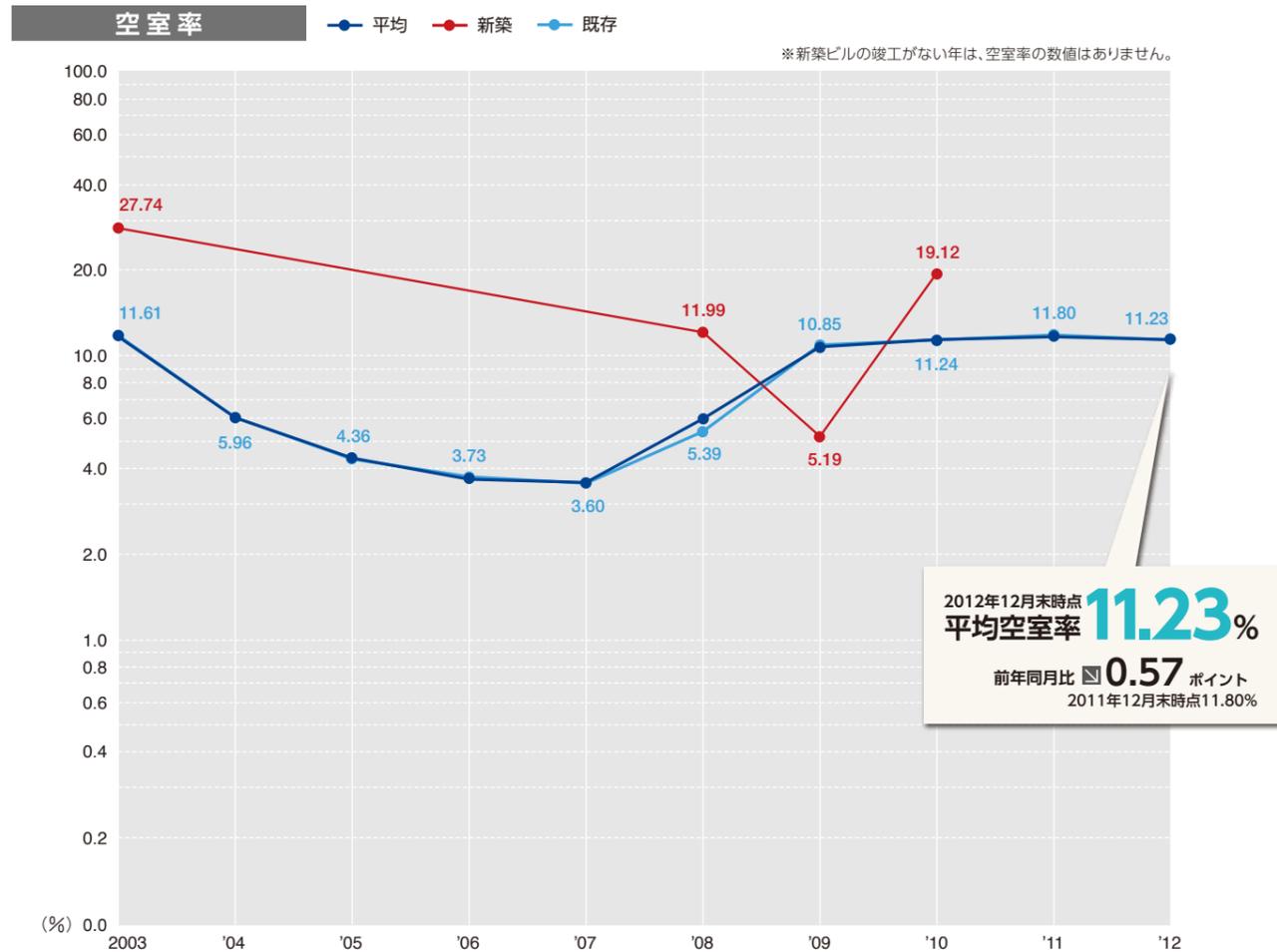
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	310,864	314,804	314,984	314,174	321,348	320,844	324,108	328,185	328,490	327,937
貸室面積(坪)	221,328	223,938	224,100	223,521	227,812	227,409	229,753	232,290	232,390	231,949
空室面積(坪)	30,540	27,352	19,477	15,770	13,893	15,795	22,748	24,620	22,169	19,621
空室率/平均(%)	13.80	12.21	8.69	7.06	6.10	6.95	9.90	10.60	9.54	8.46
空室のあるビル比率(%)	81.42	78.92	69.89	60.22	60.43	63.98	76.06	75.00	67.55	64.71



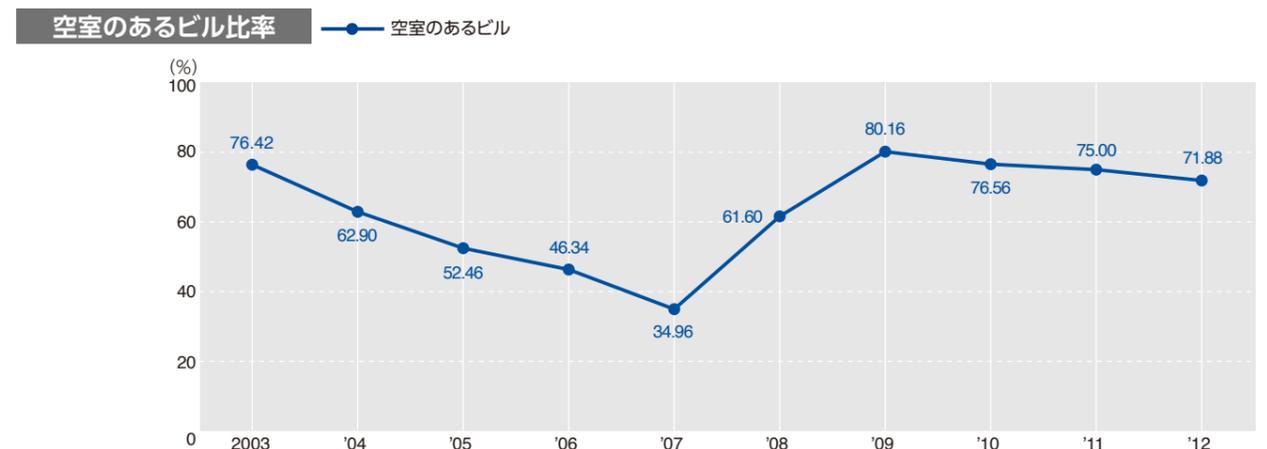
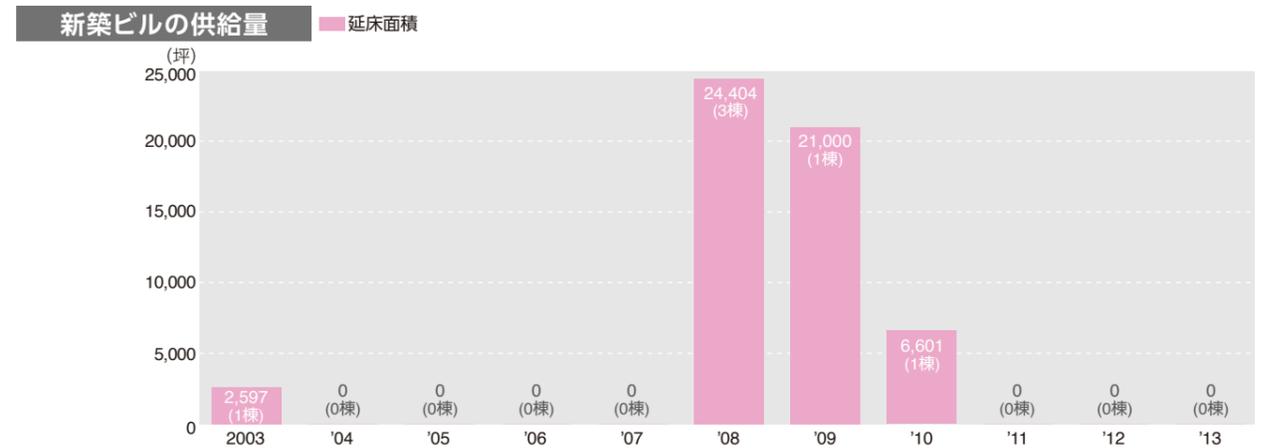
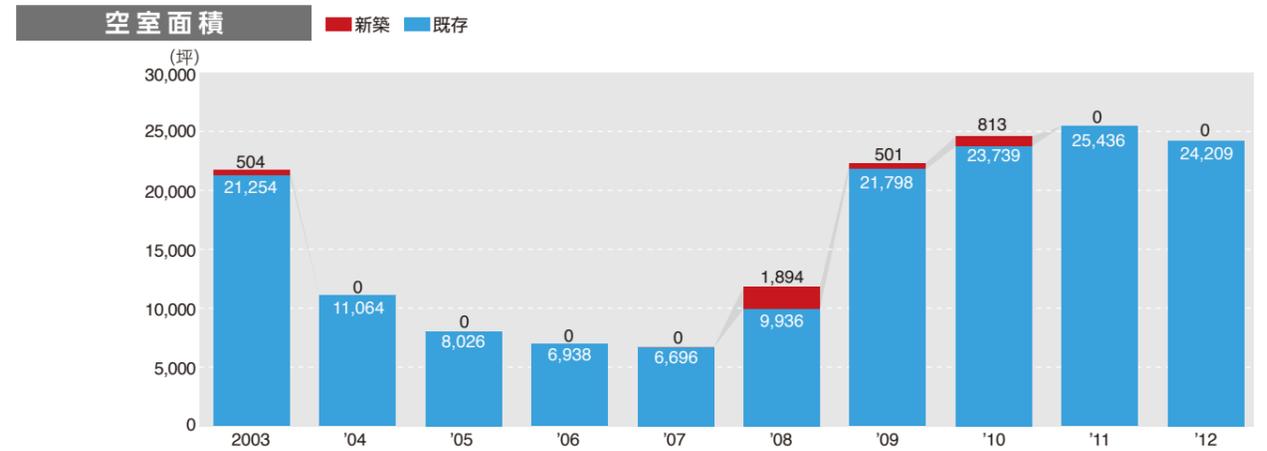
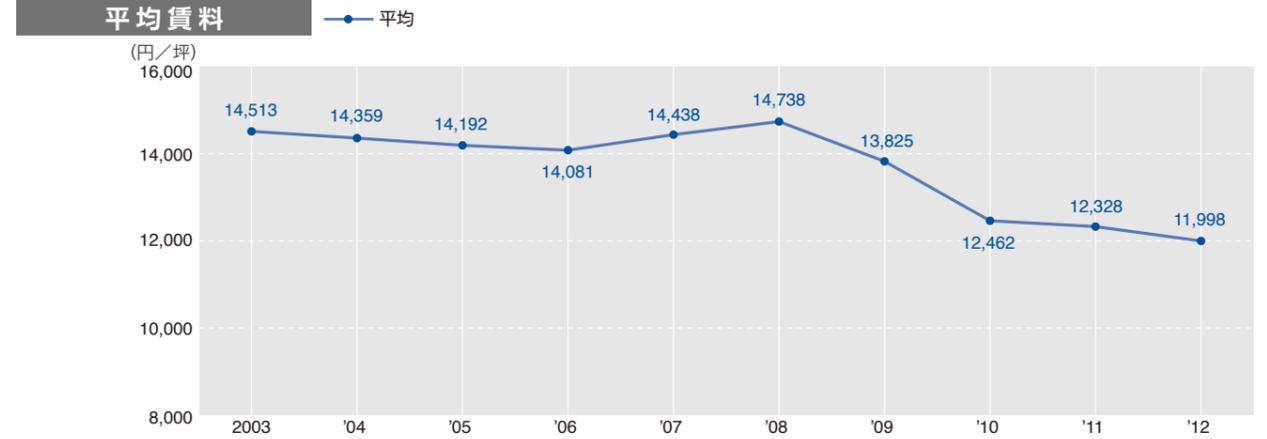
# 横浜駅地区

## 2012年の動向 および今後の状況

横浜駅地区の2012年12月末時点の平均空室率は11.23%。前年同月比0.57ポイント下げました。2012年は大型需要や当地区の主要テナントである駅前業種の需要が少なく、当地区のオフィスビル市場の動きは、やや停滞感が感じられました。ただ、他地区の新築ビルへの移転や自社ビルへの集約、オフィス縮小に伴う解約の動きが出ていたものの、好条件のビルや割安感のあるビルには成約が進んだことから、横浜駅地区の空室面積はこの1年間に約1千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は11,998円。前年同月比2.68% (330円) 下げました。平均空室率は前年同月比で低下したものの、2009年11月以降は10%以上の高い水準で推移していることから、募集賃料を見直す動きが多く、当地区の賃料相場は弱含みで推移しました。2013年は新規供給の予定はありません。テナント企業の需要が低調なことから、誘致競争は厳しい状況となりそうです。このような状況の中でも、割安感のあるビルへの引き合いが強いことから、条件面での柔軟な対応が、空室解消の決め手となりそうです。駅前業種をはじめとしたテナント企業の移転需要が伸び、市場が改善することを願っています。(T.H)



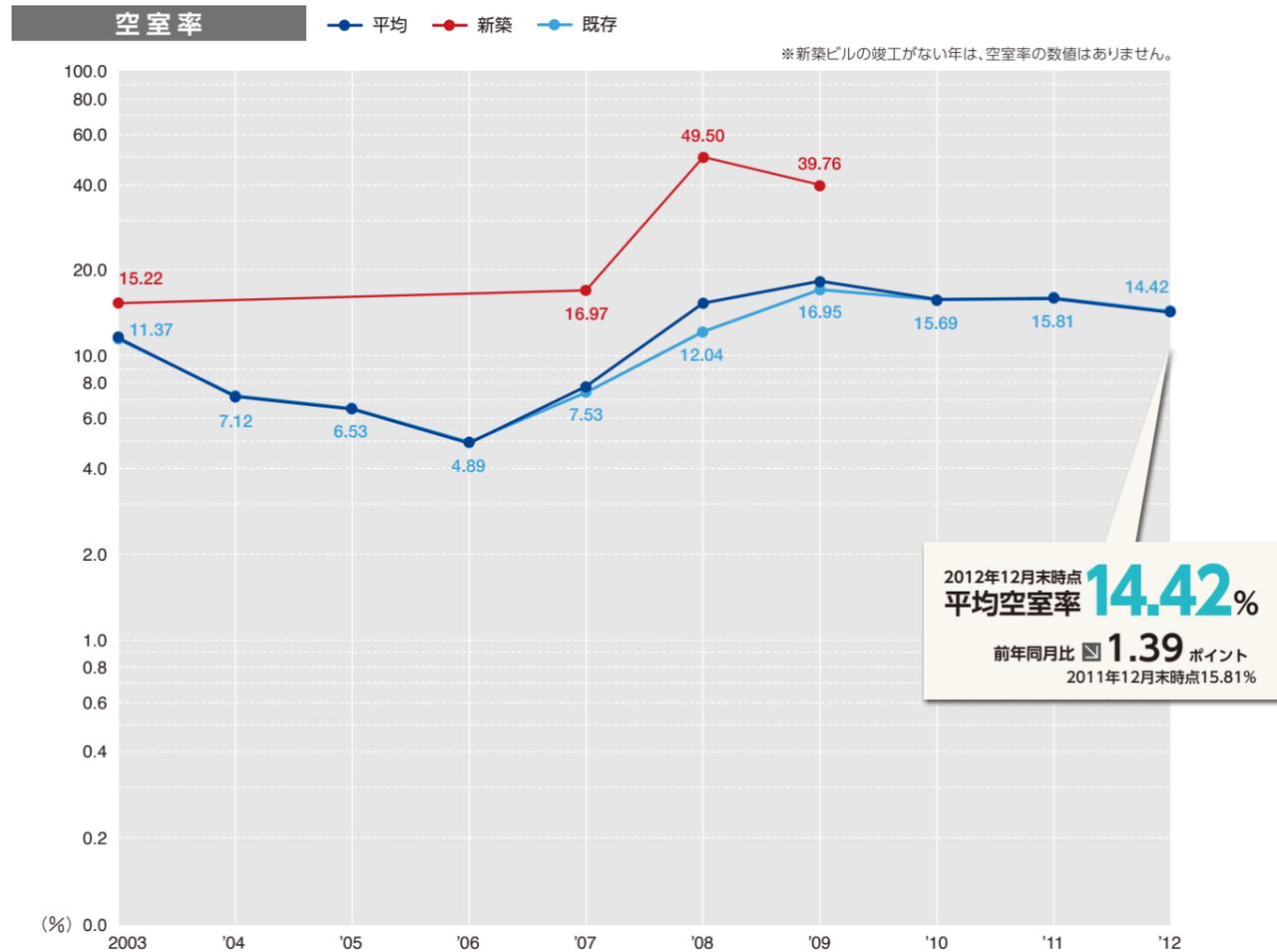
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	265,330	266,425	264,207	270,196	270,196	292,608	314,827	322,446	325,251	349,928
貸室面積(坪)	184,936	185,757	184,064	185,769	185,769	200,069	210,605	215,523	215,523	215,523
空室面積(坪)	21,758	11,064	8,026	6,938	6,696	11,830	22,299	24,552	25,436	24,209
空室率/平均(%)	11.77	5.96	4.36	3.73	3.60	5.91	10.59	11.39	11.80	11.23
空室のあるビル比率(%)	76.42	62.90	52.46	46.34	34.96	61.60	80.16	76.56	75.00	71.88



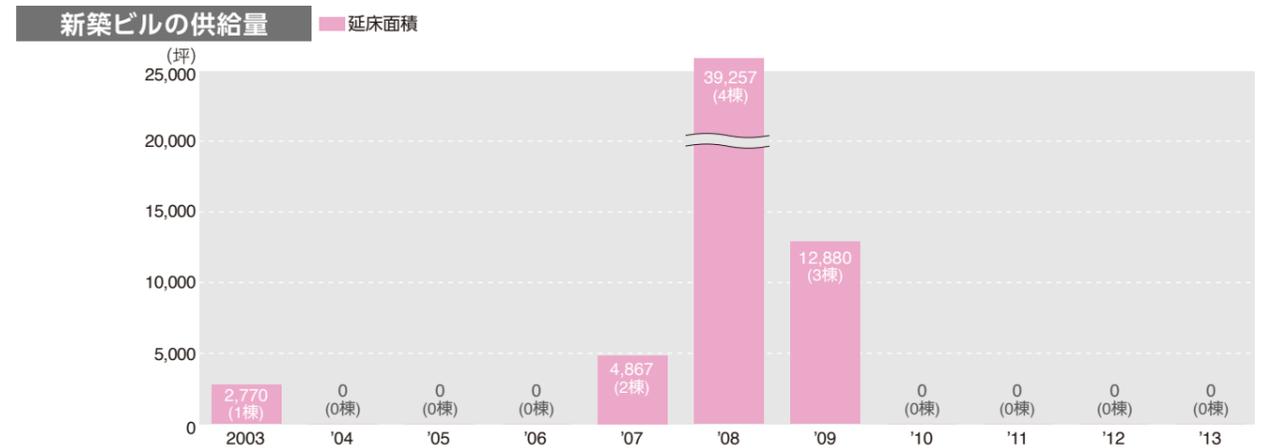
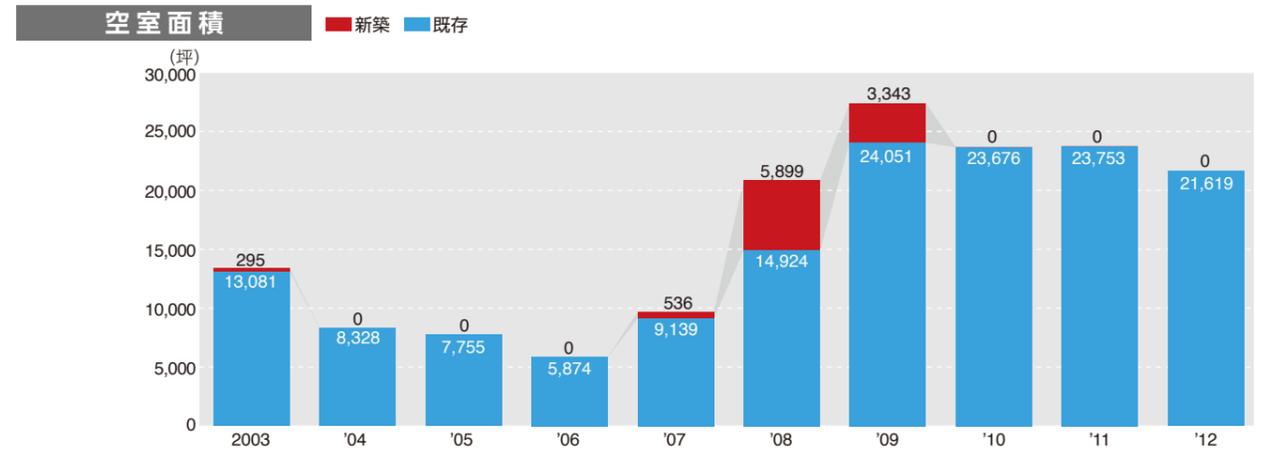
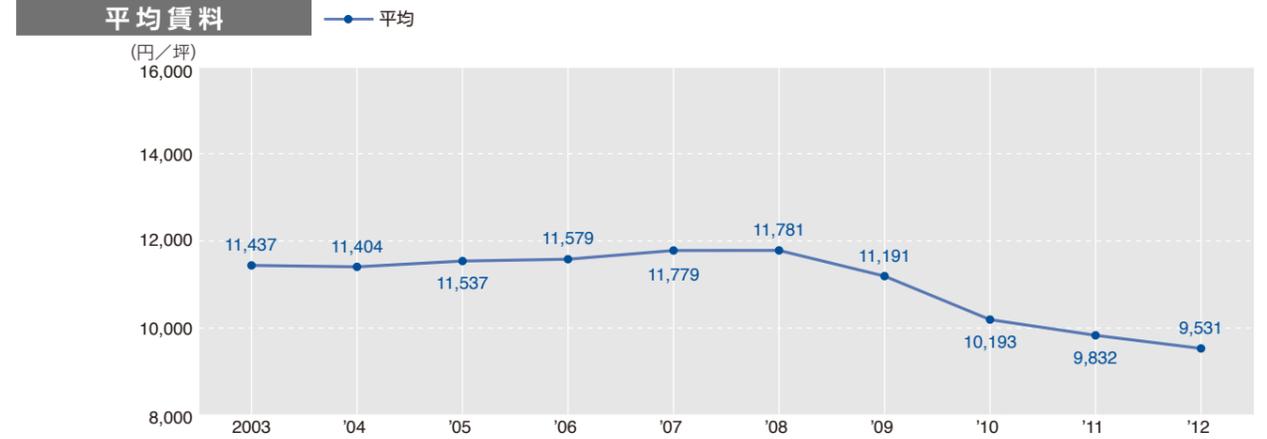
# 新横浜地区

## 2012年の動向 および今後の状況

新横浜地区の2012年12月末時点の平均空室率は14.42%。前年同月比1.39ポイント下げました。同空室率は2年8カ月ぶりに14%台に低下しました。2012年は、横浜ビジネス地区内の他地区への移転や統合に伴う解約の影響が出ていたものの、当地区の賃料相場に割安感が強まったことから、区内での拡張移転や館内増床、コスト削減を目的とした借り換え移転などの動きが見られました。また、12月には大型成約もあったため、新横浜地区の空室面積はこの1年間に約2千1百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,531円。前年同月比3.06% (301円) 下げました。一部のビルではテナント誘致に際して、募集賃料を見直す動きが見られるなどしたため、賃料相場は小幅な下落が続きました。当地区では、2013年も新規供給の予定がありません。2010年以降は新規供給がなく、2007年から2009年に竣工したビルはいずれも満室や高稼働となっています。大型空室のあるビルも少ないことから、2013年は中小規模の成約の動きが主流となりそうです。これらの需要が見られ、市場の改善が続くことを期待しています。(T.H)



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	163,394	163,394	166,265	168,036	174,787	213,311	235,760	236,410	235,458	233,524
貸室面積(坪)	116,998	116,998	118,741	120,069	124,499	135,830	150,333	150,864	150,243	149,959
空室面積(坪)	13,376	8,328	7,755	5,874	9,675	20,823	27,394	23,676	23,753	21,619
空室率/平均(%)	11.43	7.12	6.53	4.89	7.77	15.33	18.22	15.69	15.81	14.42
空室のあるビル比率(%)	75.27	55.91	55.91	47.87	52.58	69.00	79.81	88.57	82.69	80.77

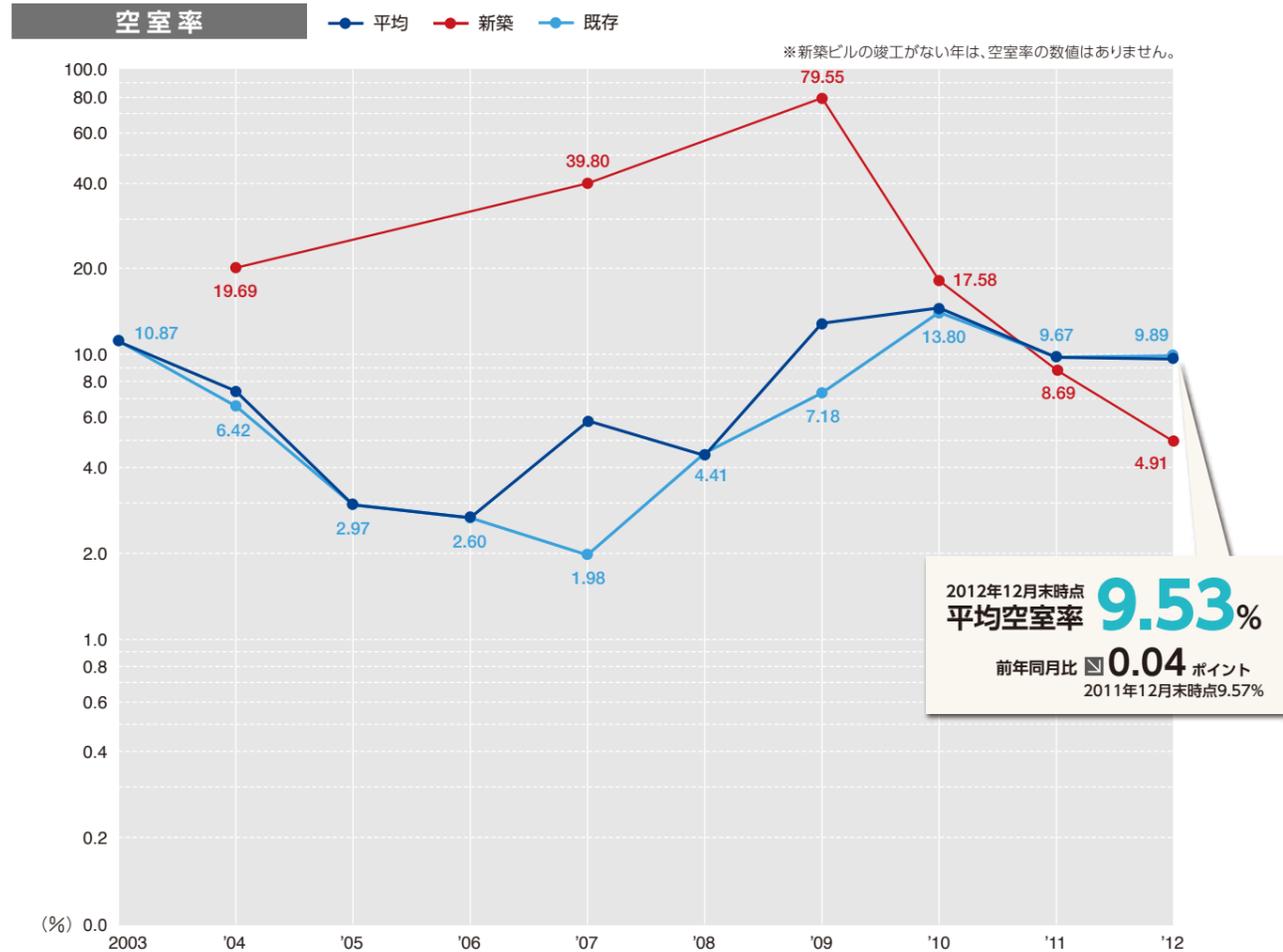


# みなとみらい21地区

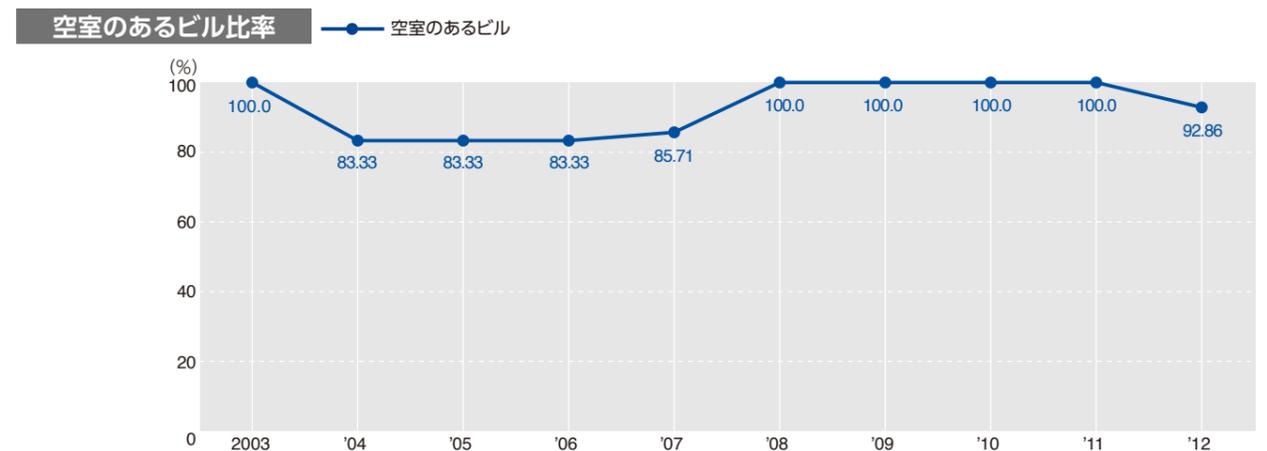
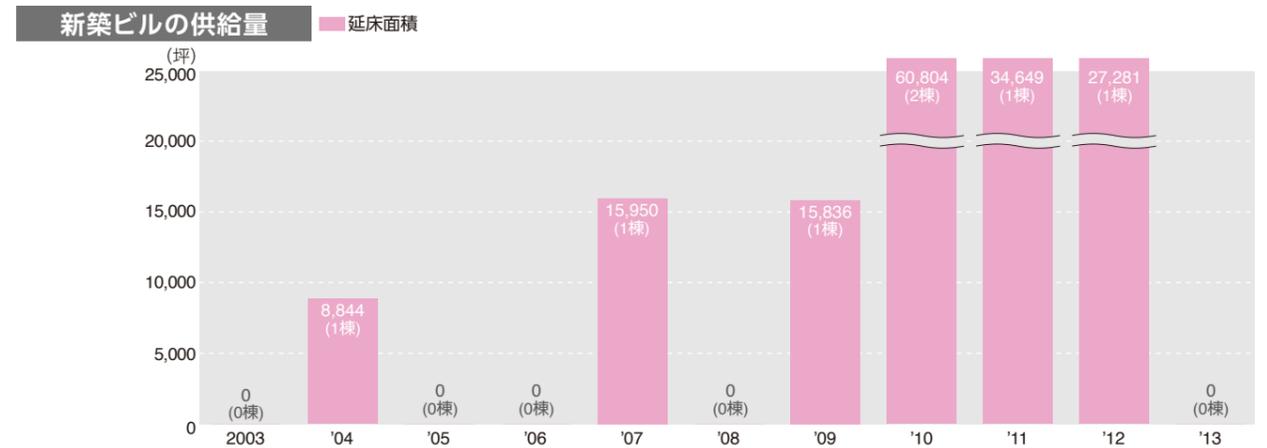
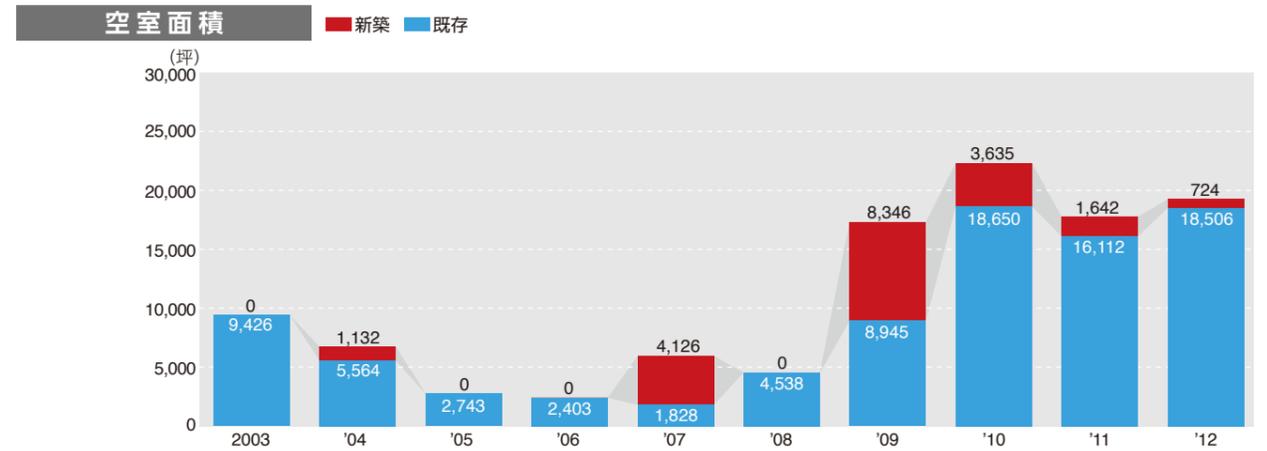
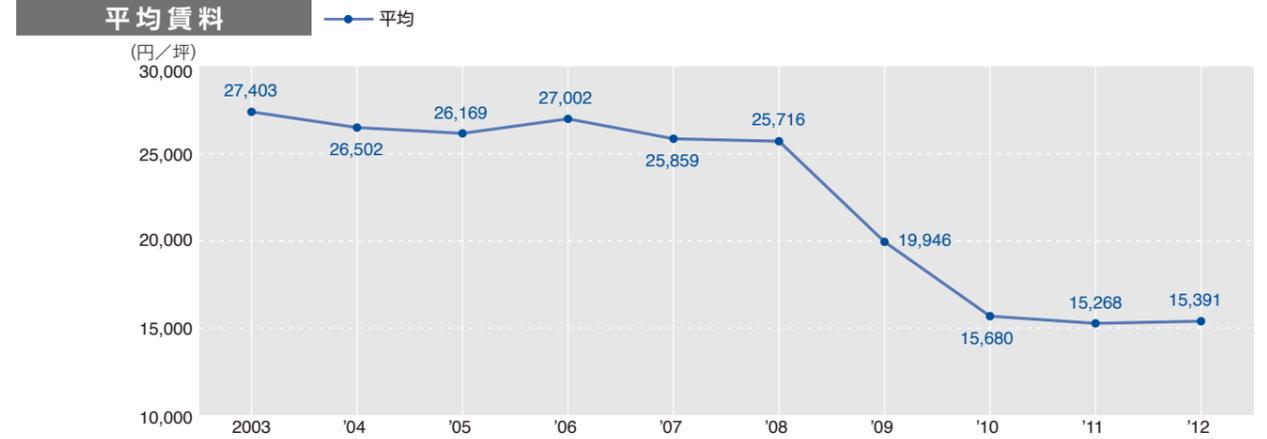
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区に追加しました。

## 2012年の動向 および今後の状況

みなとみらい21地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.53%。前年同月比0.04ポイント下げました。2012年は、横浜ビジネス地区内で唯一の新規供給となった大規模ビル「横浜三井ビルディング(延床面積約2万7千坪)」が2月に竣工しました。同ビルは、竣工前から地区内外のテナント企業からの引き合いが多く見られました。竣工後の募集状況も好調に推移しており、12月末時点ではほぼ満室稼働となっています。一方、既存ビルには統合や撤退に伴う大型テナントの解約や再募集の影響が見られたため、みなとみらい21地区全体の空室面積はこの1年間で約1千5百坪増加しました。12月末時点の平均賃料は15,391円。同年に竣工した大規模ビルが賃料相場を下支えしたことが要因となり、平均賃料は前年同月比で0.81%(123円)上昇しました。当地区は、中小規模の空室が少ないため、大型テナントの需要が主流となっていることから、これらの動向によりオフィスビル市場が大きく左右される状況にあります。ただ、2013年は新規供給がないことから、大型解約の動きが落ち着き、市場が改善するとの見方が多くなっています。(T.H)



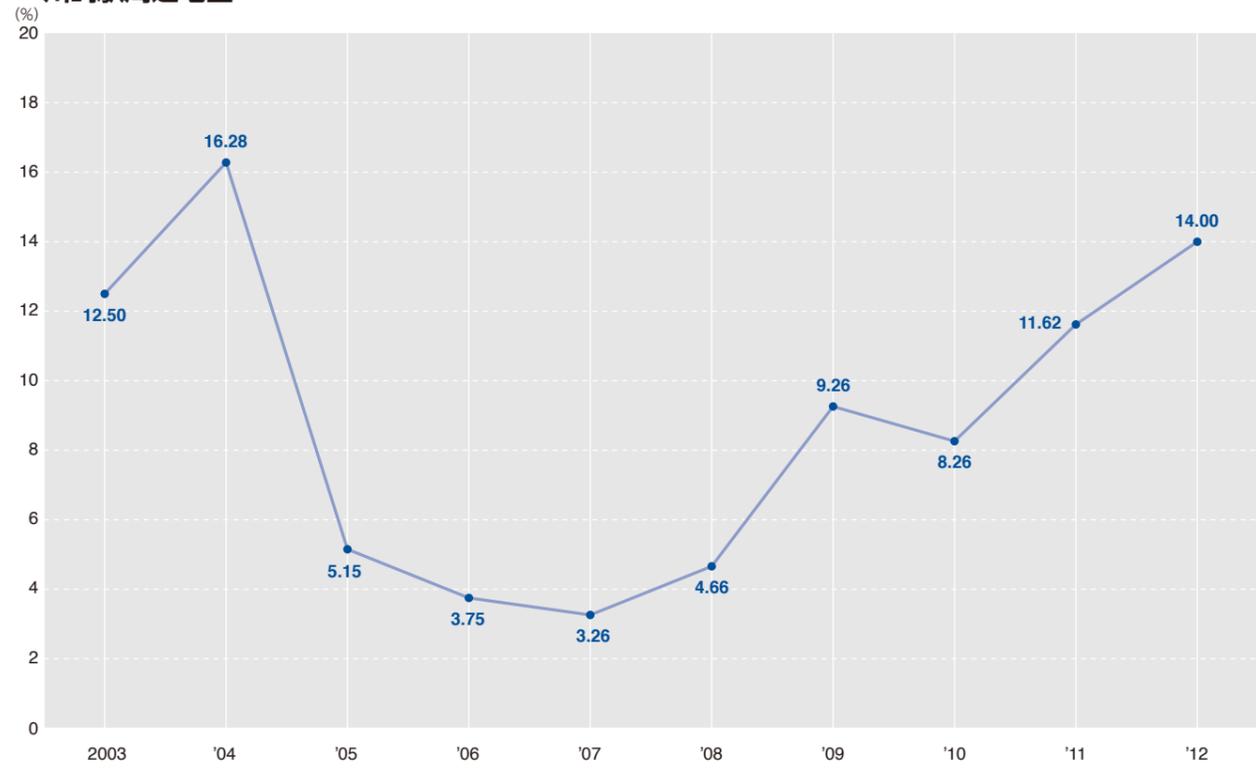
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	133,364	142,208	142,208	142,208	158,158	158,158	207,547	268,115	319,815	347,923
貸室面積(坪)	86,687	92,435	92,435	92,435	102,802	102,802	135,102	155,784	185,526	201,802
空室面積(坪)	9,426	6,696	2,743	2,403	5,954	4,538	17,291	22,285	17,754	19,230
空室率/平均(%)	10.87	7.24	2.97	2.60	5.79	4.41	12.80	14.31	9.57	9.53
空室のあるビル比率(%)	100.00	83.33	83.33	83.33	85.71	100.00	100.00	100.00	100.00	92.86



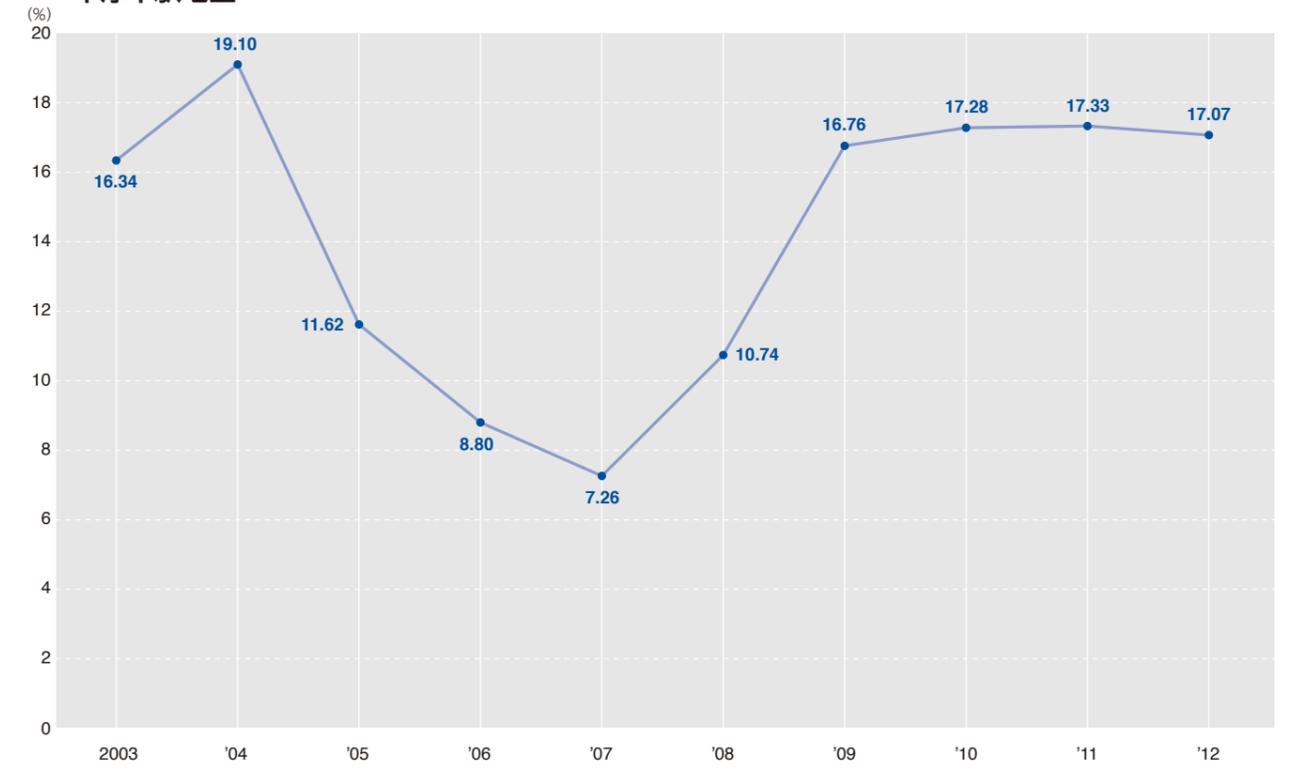
# 横浜 [エリアデータ]

平均空室率

川崎駅周辺地区

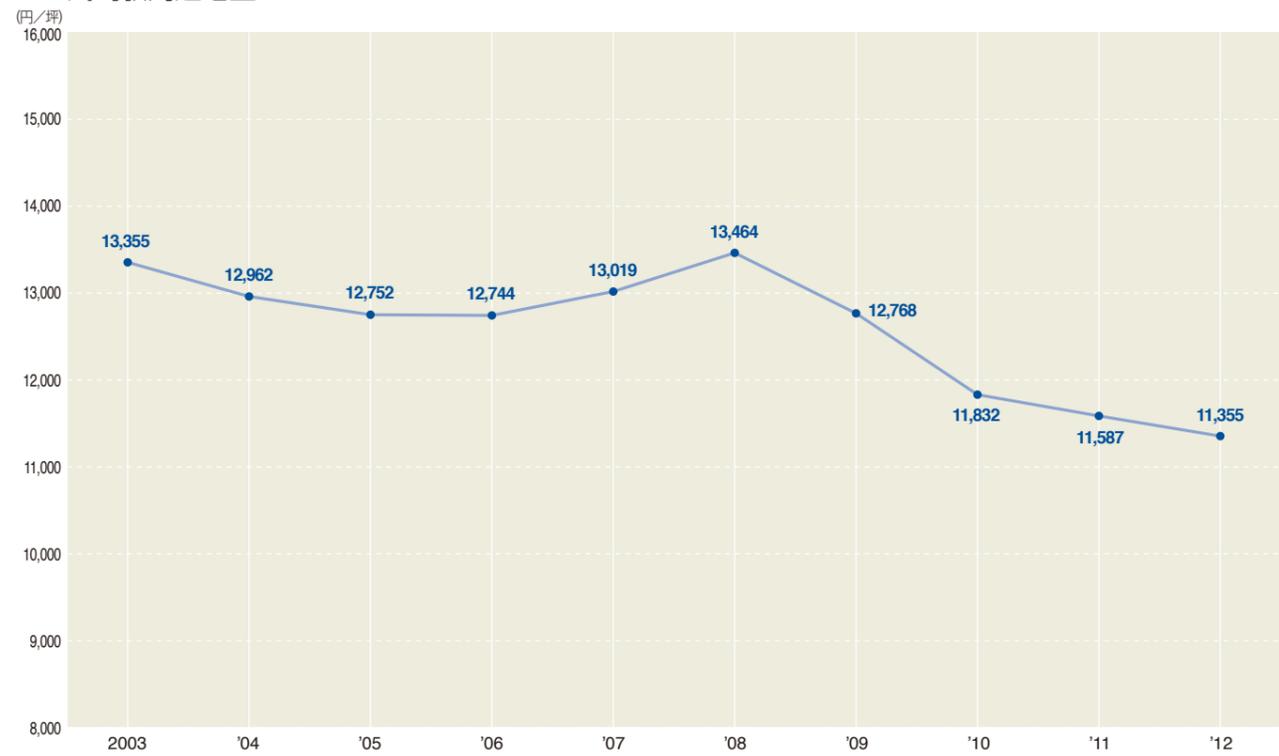


本厚木駅地区

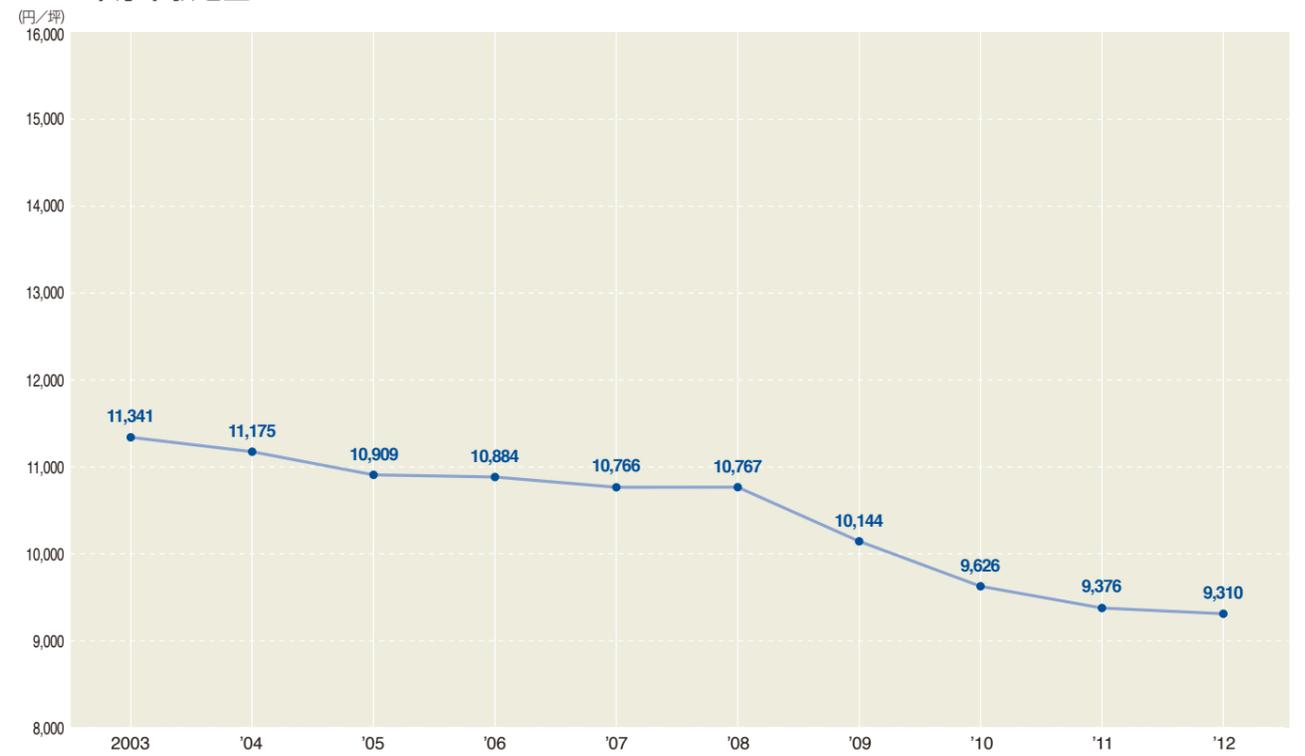


平均賃料

川崎駅周辺地区



本厚木駅地区



# 主な取引先

※法人格は省略させていただきました。(50音順)

アートネイチャー	オークラヤ不動産	コニカミノルタビジネスソリューションズ	大末建設	日本産業カウンセラー協会	松井建設
IHI	大塚商会	五洋建設	大成建設	日本GE	マッケ・ジャパン
アイエスエフネット	大塚製菓	サーベイリサーチセンター	大成コーレック	日本司法支援センター	松村組
アイ・ティー・シーネットワーク	大林組	サイトサポート・インスティテュート	大同生命保険	日本新薬	松屋フーズ
アイヴィジット	大林不動産	ザイマックス	大日本印刷	日本生命保険	丸善
アインファーマシーズ	大原学園	ザイマックスアクシス	ダイビル	日本駐車場開発	丸紅
あおぞら銀行	岡村製作所	ザイマックスアクシス	太平洋セメント	日本通運	丸紅テレコム
アクサ生命保険	沖電気カスタマアドテック	サッポロビール	大丸松坂屋百貨店	日本土地建物	丸紅不動産
アクサ損害保険	小田急電鉄	サッポロ不動産開発	太陽生命保険	日本年金機構	マンパワーグループ
アグレックス	小田急不動産	サノフィ	大和証券	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	みずほ銀行
アサヒ飲料	オムロン	サンケイビル	大和ハウス工業	日本不動産研究所	みずほ証券
旭化成	オムロン パーソネル	サンケイリビング新聞社	大和プロパティ	日本プロパティ・ソリューションズ	みずほ信託銀行
旭化成建材	オムロン フィールドエンジニアリング	三交不動産	高木証券	日本郵政	三井住友海上火災保険
朝日生命保険	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	高島屋	日本旅行	三井住友銀行
アサヒビール	オリックス	サントリーホールディングス	竹中工務店	ネットワンシステムズ	三井住友建設
アサヒファシリティズ	オリックス・ファシリティーズ	サンリアルティー	TAC	ノイエス	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
朝日不動産管理	オリックス不動産	CKD	田辺三菱製菓	野村総合研究所	三井住友ファイナンス&リース
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	オリックス不動産投資顧問	JR九州	中央不動産	野村不動産	三井生命保険
あずさ監査法人	花王	JR東海	中外製菓	野村不動産アーバンネット	三井不動産
アストラセネカ	花王カスタマーマーケティング	JR西日本	中電不動産	野村リビングサポート	三井不動産ビルマネジメント
アディダスジャパン	花王ビジネスアシエ	JR東日本	中部経済新聞社	バイエル薬品	三井不動産リアルティ
アデコ	科研製菓	JR東日本ビルディング	都築電気	ハイパー	三菱オートリース
アメリカンファミリー生命保険	カノカ計算機	JFEエンジニアリング	TIS	間組	三菱地所
荒井商店	鹿島建設	JFE商事	テイリヤマザキ	パスコ	三菱地所設計
安藤建設	カネボウ化粧品	JFEスチール	テーオーシー	長谷工ライブネット	三菱地所ハウスネット
イー・アクセス	兼松	JCB	電通フークス	パナナ	三菱地所プロパティマネジメント
ECC	兼松エレクトロニクス	七十七銀行	テンプスタッフ	パナソニック	三菱地所リアルエステートサービス
飯野海運	紙与産業	シテイバンク銀行	東海東京証券	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所レジデンス
イオンクレジットサービス	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	シブラルタ生命保険	東急建設	ハリマビシステム	三菱倉庫
イオンリテール	カルピス	清水建設	東急コミュニティー	阪急交通社	三菱電機ビルテクノサービス
イチケン	関西工	ジャックス	東急不動産	阪急電鉄	三菱電機ライフサービス
出光興産	関西不動産	ジョーンズ ラング ラサール	東京アカデミー	阪急阪神ビルマネジメント	三菱東京UFJ銀行
伊藤忠アーバンコミュニティ	岸本エステート	新興サービス	東京海上日動あんしん生命保険	阪神電気鉄道	三菱マテリアル
伊藤忠紙パルプ	キッセイ薬品工業	新生銀行	東京海上日動火災保険	BMS	三菱UFJ信託銀行
伊藤忠商事	キャンシシステムアンドサポート	新皇和不動産	東京海上日動ファシリティーズ	ピクターエンタテインメント	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠食品	キャンマークetingジャパン	新日鉄興和不動産	東京海上不動産投資顧問	日立アーバンインベストメント	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠テクノソリューションズ	キャリアリンク	シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京ガス都市開発	日立キャピタル	三菱UFJリース
伊藤忠都市開発	共栄火災海上保険	スターバックス コーヒー ジャパン	東京急行電鉄	日立金属	御幸ビルディング
イトーキ	共同施設	スヴェンソン	東京スター銀行	日立システムズ	室町クリエイト
イナバインターナショナル	京都きもの友禅	住动物産	東京建物	日立情報通信エンジニアリング	室町建物
井上特殊鋼	共立メンテナンス	住商ビルマネージメント	東京建物不動産販売	日立製作所	明治安田生命保険
インクグロウ	杏林製菓	住友商事	東芝	日立ソリューションズ	明治安田ビルマネジメント
ウチダエスコ	キリンビール	住友生命保険	東芝ITサービス	日立ハイテクノロジーズ	名鉄不動産
内田洋行	キリンビバレッジ	住友倉庫	東芝情報機器	日立プラントテクノロジー	名鉄不動産
エイジエック	近畿日本ツーリスト	住友不動産	東芝ファイナンス	日立メディコ	メットライフアフラコ生命保険
エイチ・アイ・エス	銀泉	住友不動産販売	東宝不動産	日之出産業	メンバーズ
エイブル	近鉄エクスプレス	住友林業	東洋紡不動産	日之出水道機器	毛髪クリニックグループ21
永和不動産	熊谷組	駿河台学園	東和不動産	ヒューマンアカデミー	もしもしホットライン
ANAファシリティーズ	KUMON	セイコーエプソン	トーマツ	ヒューマンリソシア	森トラスト
エーザイ	クラシエ薬品	セイコーホールディングス	戸田建設	ビルネット	森ビル
江崎グリコ	グリーンイノベーションズホールディング	清和クリエイト	凸版印刷	ファイザー	モルガン・スタンレー・キャピタル
SAPジャパン	クレディ・スイス証券	清和綜合建物	飛鳥建設	VSN	安田ビル
SMBCフレンド証券	クレディセゾン	積水化学工業	トヨタ自動車	フリリップスエレクトロニクスジャパン	安田不動産
NREG東芝不動産	クレフ	積水ハウス	トランスコスモス	フォーラムエンジニアリング	ヤマト運輸
NEC	くろがね工作所	積水メディカル	長岡不動産	福岡銀行	UR都市機構
NECネットエスアイ	グンゼ	セコム	永谷園	富国生命保険	UCC上島珈琲
NECファシリティーズ	京王電鉄	セブノイレブン・ジャパン	ナカノフドー建設	富士火災海上保険	郵政福祉
NECフィールドینگ	京王不動産	全日空	ナラサキ産業	富士ゼロックス	郵船不動産
NKSJひまわり生命保険	KDDI	ゼンリン	東和不動産	フジタ	ユニバーサルエンターテインメント
NTTコミュニケーションズ	KDDIエボルバ	綜合警備保障	トーマツ	富士通	横浜銀行
NTTデータ	KDDIビルディグ	総合ビルマネジメント	戸田建設	富士通エフ・アイ・ピー	横浜市
NTT都市開発	建設技術研究所	総合ビルマネジメント	凸版印刷	富士通パーソナルズ	ライフプラザパートナーズ
NTT都市開発西日本BS	公共建物	総合ビルマネジメント	飛鳥建設	物産不動産	ランドビジネス
NTT都市開発ビルサービス	厚生労働省	総合ビルマネジメント	トヨタ自動車	プラス	リグルート
NTT都市開発北海道BS	高齢・障害・求職者雇用支援機構	総合ビルマネジメント	トランスコスモス	プルデンシャル生命保険	リコー
NTT西日本	国際紙パルプ商事	総合ビルマネジメント	長岡不動産	平和不動産	リコーテクノシステムズ
NTT西日本アセット・プランニング	国際興業	総合ビルマネジメント	永谷園	ベネッセコーポレーション	リそな銀行
NTT東日本	国土交通省	総合ビルマネジメント	ナカノフドー建設	ベルシシステム24	リリカラ
NTTファイナンス	コクヨ	総合ビルマネジメント	ナラサキ産業	メイラン製菓	レインズインターナショナル
NTTファシリティーズ	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	総合ビルマネジメント	前澤工業	レジデンス・ビルディングマネジメント	レンドリース・ジャパン
MID都市開発	互光建物管理	総合ビルマネジメント	前田建設工業	レンドリース・ジャパン	ローソン
エン・ジャパン	コスモスイニシア	総合ビルマネジメント	前田不動産	ローソン	ワキタ
王子不動産	コスモ石油	総合ビルマネジメント	マスミューチュアル生命保険	ワキタ	

(2012年12月時点)

# 当社の沿革

## ■会社概要

商 号	三鬼商事株式会社
設 立	昭和40年12月15日
資 本 金	84,000,000円(払込済)
代 表 者	飯嶋 清
社 員 数	190名
事 業 内 容	全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント

ホームページ	http://www.e-miki.com
定期刊行物	● MIKI OFFICE REPORT <p>● 最新オフィスビル市況</p> <p>● オフィスレポート</p> <p>● Officepress</p> <p>● メールマガジン</p>

宅 地 建 物 取 引 業 者 免 許 証 番 号	国土交通大臣(13)第629号
---------------------------------	-----------------

所 属 団 体	(社)全日本不動産協会会員 (社)不動産保証協会会員 (社)ニューオフィス推進協議会会員 日本貸しビル流通協会会員
---------	--

## ■全国ネットワーク

<b>本社・支店所在地</b>			
本 社	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1	TEL(03)3272-1411(代)	
調 査 室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-4-12		

<b>支 店</b>			
京 橋	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1	TEL(03)3275-1611	
新 橋	〒105-0003 東京都港区西新橋1-4-9	TEL(03)3580-0171	
神 田	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28	TEL(03)3253-4061	
新 宿	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	TEL(03)3348-2741	
札 幌	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2	TEL(011)231-5481	
仙 台	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1	TEL(022)262-3251	
横 浜	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8	TEL(045)662-5221	
名古屋	〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1	TEL(052)586-2691	
大 阪	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8	TEL(06)6252-8821	
福 岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20	TEL(092)471-0861	

貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただきます。詳細については、下記までお問い合わせください。

### 三鬼商事株式会社 お客様サービス室

**0120-38-8107**  
月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00

**本誌のご利用にあたって**  
本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。

全国の最新状況

データの読み方

新築竣工予定

ビルMAP

地区

近畿地区

関東地区

横浜地区

新横浜地区

みなとみらい地区

横浜データ

主な取引先



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

横浜支店

〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8  
TEL(045)662-5221 FAX(045)662-5224

URL <http://www.e-miki.com>